



2024_CBS_10738 OMV_2022012511 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 loten: 2 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een bijgebouw en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent - Vergunning

Beslissing: Goedgekeurd in besloten vergadering van 7 november 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Mathias De Clercq, burgemeester-voorzitter; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen
Tine Heyse, schepen; Astrid De Bruycker, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckevelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Hafsa El-Bazioui, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

Het gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57

Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 24 en 42

De beslissing wordt genomen op grond van:

Het Decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikels 5 en 6

Motivering

Het college van burgemeester en schepenen verleent de vergunning en legt bijzondere voorwaarden en lasten op.

WAT GAAT AAN DEZE BESLISSING VOORAF?

SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT NV met als contactadres Poortakkerstraat 94, 9051 Gent heeft een aanvraag (OMV_2022012511) ingediend bij het college van burgemeester en schepenen op 9 april 2024.

De omgevingsvergunningsaanvraag voor een nieuwe verkaveling handelt over:

- Onderwerp: het verkavelen van gronden in 4 loten: 2 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een bijgebouw en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter.
- Adres: Koopvaardijlaan , 9000 Gent
- Kadastrale gegevens: afdeling 7 sectie G nrs. 796/2 W, 796/2 V, 818/2 C en 931F

Het resultaat van het ontvankelijkheids- en volledigheidsonderzoek werd verzonden op 1 juli 2024. De aanvraag volgde de gewone procedure. Volgend verslag werd uitgebracht door de gemeentelijk omgevingsambtenaar op 24 september 2024:

OMSCHRIJVING AANVRAAG

1. BESCHRIJVING VAN DE OMGEVING, DE PLAATS EN HET PROJECT

De betrokken percelen van de aanvraag situeren zich tussen de Koopvaardijlaan en de Schipperskaai, nabij het kruispunt van de Koopvaardijlaan met de Afrikalaan.

De verkaveling is de laatste stap in de ontwikkeling van het gebied tussen de Koopvaardijlaan, de Schipperskaai, en de toekomstige Verapazbrug. Aan de oostzijde van de Koopvaardijlaan bevinden zich bedrijfsgebouwen. Het station Gent-Dampoort bevindt zich ten zuiden op ca. 1 km.

De omgeving is in volle ontwikkeling en oriënteert zich als een woonbuurt met ondersteunende voorzieningen. Deze ontwikkelingen kaderen in de realisatie van het RUP Oude Dokken. Aan beide zijden van de dokken worden volgens het zogenaamde “brochettemodel” afwisselend bouwzones en openbare groenzones bestemd.

Voor 3 bouwvelden aan de oostelijke zijde van het dok – de zone tussen Koopvaardijlaan, Schipperskaai en Verapazbrug, is een PPS-constructie opgericht waarbij Sogent als publieke partner samenwerkt met SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT voor de realisatie van de bouwvelden en tussenliggende groenzones.

Deze ontwikkeling verloopt, gelet op de omvang van het gebied, gefaseerd. Voor de 2 meest noordelijke bouwvelden werden in 2016 de 2 eerste verkavelingsvergunningen afgeleverd:

- Noordveld (Z1f in het RUP) en Centraal veld (Z1g in het RUP). Deze zijn intussen in grote mate gerealiseerd. De bebouwing van het Centraal veld is volledig opgeleverd en in gebruik, het Noordveld is in ontwikkeling.: voor 3 van de 5 bouwvolumes werd reeds een omgevingsvergunning afgeleverd die in uitvoering is, voor de overige gebouwen loopt het ontwerp onderzoek of de aanvraagprocedure.
- Centraal Veld (Z1g in het RUP): de bebouwing van het Centraal veld is volledig opgeleverd en in gebruik.

Voorliggende aanvraag betreft het meest zuidelijk deel van het bouwveld.

Het Zuidveld (Z1h in het RUP) werd opgedeeld in 2 verkavelingsaanvragen:

- Zuidveld 1 (noordelijke deel): de verkavelingsvergunning werd afgeleverd in 2022. Er werden in die vergunning reeds voorzieningen genomen voor de aansluiting en verbinding van Zuidveld 1 op Zuidveld 2.
- Zuidveld 2 (zuidelijke deel): de verkaveling van dit veld vormt het voorwerp van deze aanvraag.

Het terrein was vroeger bebouwd met een oude loods, de rest van de site was een braakliggend industrieterrein. In het kader van de verkaveling Zuidveld 1 werd de loods reeds gesloopt.

De aanpalende gewestweg Koopvaardijlaan/Afrikalaan werd recent heraangelegd door AWW, hierbij werd de gehele wegzate inclusief fiets en voetpad vernieuwd.

Grenzend aan de verkaveling bevindt zich een kadastraal perceel, 818/02B, behorende tot de vroegere hoogspanningsmast. Dit perceel maakt geen deel uit van deze verkaveling.

Deze aanvraag omvat de verkaveling van Zuidveld 2.

Volgende stedenbouwkundige handelingen worden vermeld om mee vergund te worden met de verkaveling zelf:

- Het aanleggen van wegenis: nieuwe verharding ter hoogte van de dwarsstraten en doortrekken van de krukas, aanpassingen aan de Koopvaardijlaan, en rioleringswerken.
- Het reliëf van het terrein aanzienlijk wijzigen: terreinaanlegwerken voor de aanleg van de woongroenzone en het uitgraven van de wadi voor de opvang van hemelwater.
- Het aanleggen van openbare woongroenzone: hierin zitten beplanting, bomen, banken en dergelijke vervat.

VERKAVELING

De verkaveling bestaat uit 5 'loten' die omgeven worden door nieuw openbaar domein met wooneerf karakter:

- Lot 1 met een oppervlakte van 6.350 m² is bedoeld voor woningbouw en de voorschriften voorzien bouwhoogtes tot middelhoogbouw. De hoogte is overal maximaal 18 m. De grondgebonden woningen beschikken over een private tuin, die palen aan de nieuwe woongroenzone. Deze woongroenzone (collectieve tuin) is voor iedereen toegankelijk. Lot 1a is bestemd voor woningbouw, lot 1b is bestemd voor private niet-bebouwde tuinzone, in te richten als groenzone met minimale verharding. .
- Lot 2 met een oppervlakte van 3.160 m² is eveneens bestemd voor woningbouw en nevenfuncties in de plint. Op dit lot wordt een hoogteaccent voorzien met een bouwhoogte tot tot maximaal 50 m.
- Lot 3 met een oppervlakte van 115 m² is bestemd voor een fietsenstalling (bijgebouw Tournesol) onder de vorm van een luifelconstructie (buitenomgeving). Aan de zuidelijke grens met de Afrikalaan kan deze luifel uitkragen over openbaar domein (voetpad) met een afstand van 2,50 m. De vrije hoogte onder de luifel moet daarom tot 4m hoog zijn, de maximale hoogte is 6 m (laagbouw).
- Lot 4 met een oppervlakte van 875 m² is een ondergronds lot bestemd voor het tracé Zawent (warmtenet). Deze volume-eigendom zal toebehoren aan Ducoop (of haar rechtsopvolgers en rechtsverkrijgenden). Dit lot zal behoren tot het openbaar domein.
- Lot 5 met een oppervlakte van 720 m² is voorzien voor een private eigendom met publieke erfdienstbaarheid van doorgang, boven een ondergrondse constructie. Deze eigendom wordt niet opgenomen in het openbaar domein omwille van de ondergrondse constructie, doch door de publieke erfdienstbaarheid wordt de realisatie van de dwarsstraat verzekerd. Hier is maximale verharding toegestaan.

De verkaveling is opgevat als een autoluwe zone met een gemeenschappelijke woongroenzone. Dit betekent dat het geheel wordt ingericht met het oog op de actieve weggebruiker, bestemmingsverkeer wordt naar de ondergrondse parking geleid langsheen de Koopvaardijlaan. Plaatselijk verkeer blijft beperkt tot eventuele verhuiswagens en dienstvoertuigen (onderhoudsdiensten, brandweer, ...). Dit wordt afgedwongen door het plaatsen van straatmeubilair.

Programma

Binnen de bebouwbare zones van de verkaveling wordt wonen als hoofdbestemming vastgelegd, met een maximale BVO van 12.000 m². Er wordt per lot een richtwaarde opgegeven voor het aantal te realiseren woningen:

Lot 1: 32

Lot 2: 54

Daarnaast worden als nevenbestemming ook buurtondersteunende functies, vrije beroepen, reca-zaken of kantoren, als kleinschalige nevenbestemmingen voor voorzieningen verweven aan het wonen toegelaten. De toegelaten oppervlakte voor kantoren en handel wordt beperkt tot 500 m² per handelszaak of kantoor.

In lot 2 kan de gelijkvloerse en eerste verdieping volledig bezet worden met nevenfuncties (op niveau van het gebouw blijft dit minder dan 50% van de oppervlakte).

Woondichtheid

Het RUP bepaalt dat voor het bouwveld een maximaal BVO van 25.000 m² kan worden gebouwd. Dit is exclusief parkeervoorzieningen, terreinverharding en overdekte buitenruimtes, technische verdiepen, terrassen en laad- en loszones.

De voorliggende verkaveling voorziet maximaal 12.000 m² BVO voor Zuidveld 2.

In de verkaveling worden 84 wooneenheden voorzien op een oppervlakte van 0,4145 ha. De woningdichtheid bedraagt ca. 203 woningen per hectare.

Woningtypologie

Lot 1 (Waterfront) voorziet twee types woningen: grondgebonden woningen cfr de definitie van het RUP en appartementen, met een deel van de ondergrondse parking.

Lot 2 (Ruit) is een hoogbouw en voorziet enkel appartementen, met een deel van de ondergrondse parking.

Bescheiden woonaanbod

Het RUP en de contractuele afspraken tussen ontwikkelaar en Sogent (pps-overeenkomst) verplichten de realisatie van (minimum) 20% sociale en 20 % budget woningen (koopwoningen voor wie net niet in aanmerking komt voor sociale woningen, conform de richtlijn budgetwoningen van Sogent).

Het te realiseren sociaal woonaanbod bedraagt 20%. Dit voorschrift wordt beoordeeld over het programma van het hele project (dus niet per individueel gebouw of bouwveld).

Het te realiseren aanbod budget-woningen (contractueel pps-overeenkomst tussen de ontwikkelaar en Sogent) bedraagt 20%. Veralgemeend kan men stellen dat deze woningen, met een vastgelegde minimum oppervlakte en een vastgelegde maximale verkoopprijs, toegankelijk zijn voor kopers (en in sommige gevallen huurders) die voldoen aan de toetredingsvoorwaarden bepaald door Sogent. Dit voorschrift wordt beoordeeld over het programma van het hele project.

Bij de individuele omgevingsvergunningen van de gebouwen zal telkens een overzicht van het betreffende gebouw en van het geheel (het bouwveld Z1h en/of het gehele project) worden toegevoegd.

Inrichting private buitenruimte

Aansluitend bij de bebouwbare zones wordt in het verkavelingsplan een zone voor private buitenruimte vastgelegd.

In deze private groene tuinen moet de verharding zoveel mogelijk worden beperkt.

Ondergrondse parking/bouwlaag

Binnen de verkaveling wordt een zone voor ondergronds parkeren voorzien ter hoogte van de loten 1, 2 en 5.

Lot 5 is bestemd als privaat domein met publieke erfdiensbaarheid. Er wordt enkel ondergrondse bebouwing toegelaten ifv een ondergrondse parkeerlaag aansluitend bij die van lot 1 en 2.

Voor de berekening van de parkeerplaatsen wordt verwezen naar de MOBER die in 2016 werd opgemaakt voor de gehele ontwikkeling van de Nieuwe Dokken. Een deel van de parkeerplaatsen voor de 3 bouwvelden wordt daarin opgevangen in het Centraal Veld. Voor Noord- en Zuidveld kan zo het aantal gebouwen dat over een ondergrondse parking moet beschikken voor het veld, beperkt worden.

De ondergrondse bouwlaag kan ruimte bieden voor technische lokalen (privaat of collectief), parkeergarage voor voertuigen, fietsenstallingen en bergingen.

De inrit is vrij te bepalen binnen lot 2 (privaat).

Verkavelingsvoorschriften

De voorschriften horende bij de verkaveling worden gebaseerd op de voorschriften uit het RUP voor respectievelijk zone Z1h (bouwveld) en Z2 (woongroenzone). Aangezien de voorschriften uit het RUP vrij algemeen zijn geformuleerd worden deze verfijnd zodat per lot ook een onderscheid ontstaat tussen een bebouwbare zone en een private (al dan niet gedeeltelijk collectieve) tuinzone.

Het verkavelingsplan toont eveneens een ondergronds lot voor het tracé Zawent (warmtenet). Dit lot hoort tot het openbaar domein. Er wordt voor de zone die als lot 4 is aangeduid een concessie verleend tussen de stad en DuCoop. DuCoop krijgt zo een uitvoeringszekerheid voor aanleg van de Zawent en een gebruiksrecht om in deze zone werken te kunnen uitvoeren in functie van onderhoud en beheer. Het gaat in géén geval om een privaat lot.

Inrichtingsplan

In functie van het verkavelingsdossier werd een inrichtingsplan/beeldkwaliteitsplan opgemaakt. Het geeft een mogelijk ontwerp op basis van de voorliggende verkavelingsaanvraag weer, uitgewerkt volgens bovenstaande principes en keuzes.

Het inrichtingsplan/beeldkwaliteitsplan maakt integraal deel uit van deze aanvraag.

OMGEVINGSAANLEG – BESTAAND EN NIEUW OPENBAAR DOMEIN

Er worden geen aparte faseringen voorzien voor de omgevingsaanleg binnen Zuidveld 2. De velden zijn zo opgevat dat ze volledig individueel kunnen functioneren, maar toch 1 geheel kunnen vormen.

Naast lot 1 wordt voorzien in een werkstrook naast Waterfront, waarbij een deel van het openbaar domein aangelegd in Zuidveld 1 wordt aangewend. Deze werkstrook dient voor het verwezenlijken van de ondergrondse parking en de bouw van het gebouw. Het project voorziet daarna de heraanleg van de gebruikte strook naar de situatie zoals aangelegd in Zuidveld 1.

Aansluiting op de Koopvaardijlaan- Afrikalaan; aanpassing bestaand openbaar domein

Het projectgebied sluit aan op de Koopvaardijlaan, een deel van de straat wordt aangepast conform de reeds uitgevoerde delen Centraal veld en Noordveld en de in uitvoering zijnde delen van Zuidveld 1.

Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) heeft recent een deel van de Koopvaardijlaan heraangelegd.

De nieuwe hoogtepeilen van de heraangelegde gewestweg en de nieuwe verkaveling zijn op elkaar afgestemd, zodat de toekomstige inritten voor de ondergrondse parking, brandweer en vuilniswagens op een correcte manier uitgevoerd kunnen worden.

In deze aanvraag worden de aansluitingen aangepast tot de definitieve toestand, waarbij er voorzien wordt in het aanleggen van een verzwaarde opbouw van het voetpad en het verlagen van de boordstenen, zodat de inritten toegankelijk zijn voor het beoogde verkeer.

Aanleg nieuw openbaar domein

Er wordt veel belang gehecht aan de verbinding tussen open ruimtes alsook de verbinding tussen de verkaveling en de stadskern. De bouwvelden worden afgewisseld met groene leefstraten en een gemeenschappelijke grotere woongroenzone. Deze staan telkens loodrecht op het dok om de zichtas naar en verbinding met de stadskern te benadrukken.

Voor de inrichting van het openbaar domein wordt gekozen voor duurzame materialen zoals beton en kasseien.

De bomen worden zodanig ingeplant zodat deze de kans krijgen om uit te groeien tot toekomstbomen.

De verhardingen op openbaar domein worden beperkt tot hetgeen functioneel nodig is, hierbij wordt de verbinding Koopvaardijlaan – Schipperskaai en de Krukas tussen de verschillende bouwvelden extra benadrukt door het gebruik van beton als verharding. De resterende delen worden maximaal groen voorzien, hetzij met versterkt gras of met zones voor beplanting.

De overgang tussen privaat en openbaar wordt duidelijk weergegeven door groene elementen, zoals hagen, waardoor er ook de mogelijkheid wordt gegeven tot het creëren van privacy voor de voortuinen.

De krukas is een element dat, in tegenstelling tot de dwarse straten tussen Koopvaardijlaan en het water (Schipperskaai), van noord tot zuid doorheen de 3 bouwvelden (Zuidveld, Centraal Veld en Noordveld) en de tussenliggende woongroenzones loopt. Deze as verbindt de velden en groenzones met elkaar en is tevens een functioneel element want deze bundelt de aanleg van de ondergrondse leidingen naar de bouwvelden.

De bestaande ondergrondse bunker met bovengronds toegangsgebouw blijft behouden, opgenomen in de parkaanleg.

Op heden is de bunker eigendom van Sogent, desgevallend eventueel door Sogent over te dragen aan Stad Gent. Rondom de bunker wordt een zitelement voorzien.

Niveaunderschillen

Er zijn geen grote niveaunderschillen gecreëerd binnen het project, het geheel bevindt zich quasi op hetzelfde niveau. De wadi's voor de hemelwatervoorzieningen en de woongroenzone vormen hierop een uitzondering.

Woongroenzone

Binnen de omgevingsaanleg wordt een openbare woongroenzone aangelegd waardoorheen de krukas loopt, die een noord-zuid gerichte fiets- en voetgangersverbinding is tussen alle bouwvelden in de Nieuwe Dokken.

2. HISTORIEK

Volgende vergunningen, meldingen en/of weigeringen zijn bekend:

Stedenbouwkundige vergunningen:

- Op 30/01/1978 werd een vergunning afgeleverd voor het oprichten van een werkplaats onder een bestaande loods nr. 13 (Litt. K-75-77).
- Op 08/01/1992 werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van hoogspanningsmasten (1990/436).
- Op 29/01/2008 werd een vergunning afgeleverd voor het trekken van een bijkomend draadstelsel (hoogspanningsleiding) (2007/50216).
- Op 16/06/2011 werd een vergunning afgeleverd voor de inrichting van een polyvalente zaak met foyer en atelierruimte en kleine wijzigingen in de site van DOK (2011/300).
- Op 14/05/2014 werd een vergunning afgeleverd voor het uitvoeren van riolerings- en wegeniswerken (2014/107).

Omgevingsvergunningen:

- op 27/08/2021 werd door de Vlaamse overheid een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een fiets- en voetgangersbrug "Matadibrug" – Handelsdok (OMV_2022048540).
- Op 01/12/2022 werd een weigering afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning "Tournesol" bestaande uit 61 woonentiteiten, gelijkvloerse cascoruimte en een ondergrondse fietsenparking en de exploitatie van een bemaling met afvalwaterlozing en waterzuiveringsinstallatie (OMV_2022105264).
- Op 21/02/2023 werd door de Vlaamse overheid een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het bouwen van een fiets- en voetgangersbrug "Matadibrug" – Handelsdok (OMV_2022048540).
- Op 23/02/2023 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het oprichten van een meergezinswoning "Tournesol" bestaande uit 61 woonentiteiten, gelijkvloerse cascoruimte en een ondergrondse fietsenparking en de exploitatie van een bemaling met afvalwaterlozing en waterzuiveringsinstallatie (OMV_2022162856).
- Op 08/08/2024 werd een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor het samenvoegen van twee wooneenheden op 12de verdieping in een meergezinswoning (OMV_2024060246).

Verkavelingsvergunningen:

- Op 03/02/2022 werd op het naastgelegen perceel een voorwaardelijke vergunning afgeleverd voor de verkaveling van Zuidveld 1 (De Nieuwe Dokken) (OMV_2021073592).

BEOORDELING AANVRAAG

3. EXTERNE ADVIEZEN

Volgende externe adviezen zijn gegeven:

3.1 BRANDWEERZONE GENT

Gunstig advies van **Brandweerzone Centrum** afgeleverd op 24 juli 2024 onder ref. 059911-020//2024:

Besluit: GUNSTIG ADVIES mits te voldoen aan de hiervoor vermelde maatregelen en reglementeringen.

Bijzondere aandachtspunten:

- *De bijzondere brandweerweg dient gerealiseerd te zijn alvorens de entiteiten in gebruik worden genomen.*
- *De beschreven verkeerremmende maatregelen moet worden getroffen.*
- *Elke woning moet bereikbaar zijn voor de ladderwagen van de brandweer.*

3.2. AGENSTSCHAP WEGEN EN VERKEER

Voorwaardelijk gunstig advies van **AWV - District Gent Gewestwegen** afgeleverd op 17 juli 2024 onder ref. AV/411/2024/00972:

Het Agentschap Wegen en Verkeer adviseert GUNSTIG betreffende de voorliggende aanvraag gezien de aanvraag in overeenstemming is met hoger vermelde inlichtingen en beperkingen. Bij de uitvoering van de vergunning dient de aanvrager rekening te houden met de omschreven aandachtspunten. (zie integraal advies op het Omgevingsloket)

3.3. FARYS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Farys** afgeleverd op 30 juli 2024 onder ref. VK-24-785:

Drinkwater

Deze aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor meergezinswoningen en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter. De verkaveling situeert zich binnen het grotere geheel van De Nieuwe Dokken.

In onderhavige aanvraag word de verkavelingsvergunning en de stedenbouwkundige vergunning voor de omgevingsaanleg van Zuidveld 2 aangevraagd. Hierbij worden er 4 kavels aangevraagd. Het dossier is zo opgebouwd dat Zuidveld 2 aansluit op de voorzieningen die getroffen zijn in de vroegere aanvraag van Zuidveld 1, in kader van hemelwaterafvoer en wandelpaden.

Om de loten voor meergezinswoningen op normale en reglementaire wijze aan te sluiten op het drinkwaterdistributienet zijn volgende werken noodzakelijk:

Uitbreiding van het drinkwaterdistributienet vanaf de bestaande waterleiding in de Koopvaardijlaan tot de aan te sluiten loten.

Hiervoor dient een minimumstrook van 1m in niet-monoliete verharding te worden voorzien.

Gelieve in de verkavelingsvoorwaarde op te nemen:

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan Farys, Stropstraat 1 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de loten van drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte

(prijzen 6 maand geldig) zal de verkavelaar het voorschot (of forfaitair bedrag) storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot (forfaitair bedrag) kunnen de werken ingepland worden.

We verwijzen u graag naar de "richtlijnen meterlokalen" via onze website www.farys.be, bouwen en verbouwen – individuele bemeting, dan onder de rubriek "Publicaties". Daar kan u de voorschriften voor gegroepeerde watermeteropstellingen terugvinden.

Riolering

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag waarbij een verkavelingsplan is toegevoegd met afsplitsing van loten en ontwerp van openbaar domein.

ZONERINGSPLAN

Op basis van het definitief zoneringsplan ligt de ontwikkeling in:

** centraal of collectief geoptimaliseerd gebied*

RIOOLAANSLUITING

De aanvrager dient te voorzien in de nodige rioolaansluitingen. De regels rond de rioolaansluiting zijn terug te vinden in het algemeen en het bijzonder waterverkoopreglement. Deze reglementen zijn terug te vinden op www.farys.be.

Volgende is van toepassing:

- aansluiting per lot in de verkaveling*
- andere; Binnen de site wordt een ZAWENT systeem voorzien die voorziet in een private verzameling van het afvalwater. Er wordt geen openbare DWA-leiding voorzien. Enkel een noodoverloop van dit stelsel naar de riolering in de Koopvaardijlaan*

OP WWW.FARYS.BE/NL/RIOOLAANSLUITING VIND JE MEER INFO OVER

De belangrijkste aspecten voor de aanleg van de privéwaterafvoer (onder "Mijn privéwaterafvoer")

KEURING

De keuring van de privéwaterafvoer is verplicht bij nieuwbouw, herbouw of bij de plaatsing van een individuele behandelingsinstallatie voor afvalwater (IBA). Meer informatie vind je op www.farys.be/keuring-privéwaterafvoer.

VERKOOPBAARHEIDSATTEST BIJ VERKAVELINGSAANVRAAG

Het verkoopbaarheidsattest zal pas door de gemeente worden afgeleverd nadat alle opgelegde infrastructuurwerken werden uitgevoerd.

Bij de aanvraag van het verkoopbaarheidsattest, dient de aanvrager de bewijzen hiervan aan te leveren aan het gemeentebestuur. Doe tijdig de aanvraag voor de uitvoering van de werken of om de hoogte van het te consigneren bedrag te kennen via www.farys.be/nl/rioolaansluiting

ALGEMENE AANDACHTSPUNTEN

Om lokale problemen van wateroverlast te vermijden adviseert Farys volgende richtlijnen na te leven:

- het niveau van de gelijkvloerse verdieping minstens 20 cm boven het maaiveld aan te leggen*
- de kelders dienen waterdicht uitgevoerd te worden*
- indien inritten onder het straatniveau worden toegelaten, dienen deze te worden voorzien van een drempel op privaat domein ter beveiliging tegen instromend hemelwater.*

De gemeente/stad en Farys kunnen onder geen enkele voorwaarde aansprakelijk gesteld worden voor schade door wateroverlast die een gevolg is van een onoordeelkundige aanleg van de privéwaterafvoer.

Om geurhinder als gevolg van de eigen privéwaterafvoer te voorkomen werden er enkele richtlijnen

opgesteld, die je kan terugvinden op www.farys.be/nl/rioolaansluiting (onder "Mijn privéwaterafvoer").

De openbare riolering kan onder druk komen te staan. Dit betekent dat het waterpeil in de buizen en aansluitingen kan stijgen tot het maaiveld niveau. Bescherming tegen terugslag en tijdelijke verhinderde afvoer dient voorzien te worden.

Per kavel/lot dient een hemelwaterput/infiltratievoorziening aanwezig te zijn.

KORTE BESCHRIJVING VAN DOSSIER

De aanvraag betreft een verkavelingsaanvraag voor meergezinswoningen en de aanleg van openbaar domein met woonef karakter

Huidige aanvraag betreft de aanvraag van 4 kavels alsook de omgevingsaanleg van Zuidveld 2.

ALGEMENE OPMERKINGEN PLANNEN

Plan met wegenisontwerp:

Er is geen oppervlakteplan toegevoegd aan dossier: het is niet volledig duidelijk waar de openbare verharding zal infiltreren in groen en waar het zal infiltreren in de wadi

Tevens stroomt volgens verhardingsplan het water naar 1 centraal verhard punt waar het water zal blijven staan: dit moet worden vermeden.

Volgende gegevens ontbreken voor de wadi/grachten op het rioleringsplan:

- *maaiveldpeilen (onvoldoende peilen)*
- *lengte van de wadi op maaiveldpeilniveau*
- *breedte van de wadi op maaiveldpeilniveau.*

Dwarsprofielen/Lengteprofielen:

Op de dwarsprofielen van de wegenis ontbreekt het rioleringsontwerp. -> Dwarsprofiel D7 was beter over de riolering genomen. Dan zou duidelijk zijn dat de voorgesteld dia 400 mm niet mogelijk is, want de dekking op de leiding bedraagt 0,13 m, Dit is niet aanvaardbaar

Anderzijds is een doorsnede Inbuizing - doorsnede AA toegevoegd in dossier. Vermelding van de kopmuren KM18-KM19 ontbreekt op deze doorsnede. Deze doorsnede moet verder uitgetekend worden met de instroom in de wadi

Er werden geen lengteprofielen van het rioleringsontwerp toegevoegd.

Volgende gegevens ontbreken op de dwarsprofielen:

- *bovenbreedte op niveau overstortpeil*
- *bovenbreedte op niveau maaiveldpeil*
- *helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)*

Volgende gegevens ontbreken op de lengteprofielen:

- *maaiveldpeilen*
- *bodempeil*
- *bodemplengte*
- *bovenlengte op niveau overstortpeil*
- *bovenlengte op niveau maaiveldpeil*
- *helling talud (4/4 - 8/4 -12/4...)*

Detailplannen:

Op de detailplannen werd het detail van de uitstroom van de huisaansluiting op de wadi / gracht ingetekend. Hieruit blijkt dat deze niet eenvoudig toegankelijk is. Dit is niet gewenst en wordt best niet voorzien onder de plankenvloer.

Overige Opmerkingen:

Hierbij nog een aantal bijkomende opmerkingen m.b.t. de plannen:

- Kan de overloop van de openbare wadi eenvoudiger worden voorzien. Is dergelijk zware overstortconstructie noodzakelijk. Terwijl vroeger een buffervoorziening met vertraagd afvoer was voorzien, betreft het immers nu een infiltratievoorziening met een noodoverloop.*

Conclusie ontwerpplannen:

We kunnen concluderen dat de plannen voldoen mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

OPMERKINGEN RWA-ONTWERP

Bronmaatregelen:

Infiltratie:

De uitgevoerde infiltratieproeven werden niet ter hoogte van de toekomstige infiltratiezones uitgevoerd. De dichtstbijzijnde proef is proef 14. Op basis van deze meting zou 100% infiltratie mogelijk zijn.

De uitwerking van de infiltratievoorziening is niet volgens voorbespreking met de groendienst en dient verder besproken te worden.

Volgende gegevens ontbreken voor de infiltratievoorziening op het rioleringsplan:

- aangesloten verharde oppervlakte*
- aangesloten dakoppervlakte*
- totaal aangesloten oppervlakte (verhard+dak)*
- nodig infiltratievolume*
- voorzien infiltratievolume*
- nodig infiltratieoppervlakte*
- voorzien infiltratieoppervlakte*

Overige Opmerkingen:

Indien er infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, moet er tijdens de werffase op toegezien worden dat er ter hoogte van deze locatie geen belasting is van zwaar verkeer. Opmaak van een werfplan dient te worden toegevoegd aan het technisch dossier.

Conclusie RWA-ontwerp:

We kunnen concluderen dat het RWA-ontwerp voldoet mits aanpassing van bovenstaande opmerkingen in het nog aan te leveren technisch dossier.

HYDRAULISCHE EVALUATIE

Dimensionering bronmaatregelen:

In de nota is sprake van 139 m² straatoppervlakte, Volgens bijgevoegde tabel wordt deze private oppervlakte geplaatst onder private verharding

De dakoppervlakte van de nieuwe loten is niet correct ingerekend. Hiervoor wordt verwezen naar een mail dd 2023.11.27 dit is verstuurd met de nieuwe richtlijnen

Het is onduidelijk welke verharding wordt ingerekend in de openbare infiltratievoorziening

Sirioberekening:

Waarom wordt er gerekend met 2 verschillende infiltratiewaarden. De Wadi's zijn immers naast elkaar gelegen

Conclusie hydraulische evaluatie:

Hydraulische nota voldoet niet volledig, Er is geen rekening gehouden met de afspraken in de voorbesprekingen. Hiervoor verwijzen we naar een mail dd 7.11.2023. De impact van de openbare wadi is zeer groot op het groenverhaal en dient herbekeken te worden in functie van nieuwe richtlijnen en in functie van groeninrichting.

Het dossier wordt als volgt geadviseerd:

"GUNSTIG met voorwaarden"

Bij het ontwerp van de openbare wadi is geen rekening gehouden met afspraken tijdens vooroverleg.

Tevens zijn niet alle zaken vermeld in de nota duidelijk. Een aanpassing van de openbare wadi in overleg met de groendienst is noodzakelijk

Volgende zaken dienen te worden aangepast bij het aanleveren van het technisch dossier:

** Farys dient haar schriftelijke goedkeuring te verlenen op het technisch dossier. Daarom zal Farys in het bezit gesteld worden van een volledig technisch dossier (een grondplan, met alle rioleringswerken en wegeniswerken, en bijhorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van alle kunstwerken, bestek en raming).*

- Bij het indienen van nieuw technisch dossier dienen alle andere bijkomende bovenvermelde opmerkingen verwerkt te worden binnen dit dossier. Hiertoe behoort ook een eventueel aangepast hydraulische nota.*
- Zonder goedgekeurd technisch dossier kan Farys steeds wijzigingen opleggen.*

We vragen om Farys tijdig van de aanvang der werken in te lichten, zodat we toezicht kunnen uitoefenen op de werken. Volgende dient tijdens de uitvoering van de werken aan Farys bezorgd te worden:

- alle technische fiches/keuringen van de gebruikte materialen,*
- ontwerpplannen van speciale putten (uitstroomconstructie, instroomconstructie, overstort, put met terugslagklep,...),*
- werfverslagen/ proefverslagen,*
- camera-inspectie (verslag + bewegende beelden)*

Na uitvoering van de werken dient onderstaande aan FARYS overgemaakt te worden:

- As-buildossier*
- PV van voorlopige oplevering*
- infiltratieproeven op de nieuw aangelegde openbare wadi*

3.4. FLUVIUS

Geen tijdig advies van **Fluvius**. De adviesvraag is verstuurd op 1 juli 2024. Op 28 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermijn verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.5. PROXIMUS

Voorwaardelijk gunstig advies van **Proximus** afgeleverd op 24 juli 2024 onder ref. JMS 516086:
Op basis van de informatie waarover wij momenteel beschikken, geven wij graag een gunstig advies indien u volgende voorwaarden opneemt in uw vergunning :

- *Een finale netwerkanalyse zal gebeuren na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Uitbreiding van de telecominfrastructuur van Proximus is ten laste van de aanvrager.*
- *Van zodra vergund en minimaal 6 maanden voor oplevering dient de aanvrager zijn project kenbaar te maken bij Proximus. Via deze link kan u uw aanvraag officieel indienen:
<https://proximusforrealestate.be/bouwen-online-formulier/>*
- *De Proximus infrastructuur dient proactief voorzien te worden in het project. De technische documentatie hiervoor wordt ter beschikking gesteld na ontvangst van het vergunde plan.*
- *Proximus wenst betrokken te worden bij alle coördinatievergaderingen via werven.a12@proximus.com.*

Na de werken kunnen de bewoners eenvoudig aansluiten op de nutsvoorzieningen voor telefonie-, internet- en televisiediensten. Hiervoor kan de aanvrager terecht bij onze klantendienst op het gratis nummer 0800 22 800. Meer informatie op www.proximus.be/bouwen.

3.6. WYRE

Gunstig advies van **Omgevingsloket Wyre** afgeleverd op 9 juli 2024 onder ref. 25052334

Actualisatie:

Aansluitbaar Wyre.

Wij zijn nagegaan welke aanpassing van de infrastructuur van Wyre nodig is om de loten uit deze verkavelings- of bouwaanvraag te kunnen aansluiten.

Hieruit blijkt dat de nodige infrastructuur op openbaar domein al aanwezig is en dat er geen uitbreiding van het Wyre netwerk dient te gebeuren. De uitbreiding van het net is reeds gebeurd bij de aanvraag van het verkavelingsdossier, waar de verkavelaar zijn akkoord al voor heeft gegeven.

Er wordt van ons geen verdere voorwaarde opgelegd.

Wij blijven steeds tot uw dienst voor verdere informatie.

<https://www.wyre.be/nl/netaanleg>

3.7. ELIA ASSET

Voorwaardelijk gunstig advies van **Elia Asset** afgeleverd op 1 juli 2024 onder ref. 327884:

Voor alle werken nabij ondergrondse installaties gelden veiligheidsafstanden en veiligheidsvoorschriften.

Gezien er zich in de nabijheid van uw aanvraag ook ondergrondse installaties van Elia situeren, vragen wij u rekening te houden met bijgevoegde veiligheidsafstanden en veiligheidsvoorschriften, en de liggingplannen van de ondergrondse kabels die wij desgevallend ter beschikking stellen.

De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

3.8. OVAM

Geen tijdig advies van **OVAM**. De adviesvraag is verstuurd op 1 juli 2024. Op 28 augustus 2024 is nog géén advies ontvangen. Omdat de decretaal omschreven adviestermin verstreken is, kan aan de adviesvereiste voorbij gegaan worden.

3.9. VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Geen advies van **VMM (watertoets) Afdeling Operationeel Waterbeheer** afgeleverd op 2 juli 2024.

De VMM-team watertoets is niet bevoegd om in het kader van de watertoets advies te geven over dit dossier.

3.10. VLAAMSE WATERWEG

Geen advies van **De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West** afgeleverd op 19 augustus 2024 onder referentie WT 2024 G 1057_1.

4. TOETSING AAN WETTELIJKE EN REGLEMENTAIRE VOORSCHRIFTEN

4.1. Ruimtelijke uitvoeringsplannen – plannen van aanleg

Het project ligt in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 16 december 2005). De locatie is volgens dit RUP gelegen in Artikel 0: Afbakeningslijn grootstedelijk gebied Gent.

Het project ligt in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'OUDE DOKKEN' (Besluit tot goedkeuring door de Deputatie op 23 juni 2011). De locatie is volgens dit RUP gelegen in zone voor stedelijk wonen Z1h, zone voor publiek groen Z2 en zone voor kaaien.

De voorschriften van het RUP worden in de verkaveling gevolgd en verfijnd. De verfijning gaat er van uit dat het maximaal toegelaten BVO op niveau van het volledige bouwveld, toegewezen wordt aan de verschillende verkavelingen (Zuidveld 1 en 2). Ook wordt per lot een maximaal aantal op te richten woonentiteiten bepaald.

De voorschriften bevatten daarnaast ook verfijningen bijvoorbeeld met betrekking tot de nutsvoorzieningen, de inrichting van niet-bebouwde delen van de loten, en de plaatsing van het hoogteaccent (lot 5).

De aanvraag is in overeenstemming met de voorschriften.

4.2. Vergunde verkavelingen

De aanvraag is niet gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling.

4.3. Verordeningen

Algemeen Bouwreglement

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het Algemeen Bouwreglement, de stedenbouwkundige verordening van de Stad Gent, goedgekeurd door de deputatie bij besluit van 16 september 2004 en meest recent gewijzigd bij gemeenteraadsbesluit van 25 maart 2024, van kracht sinds 27 mei 2024.

Het ontwerp wijkt mogelijk af van dit algemeen bouwreglement op volgende punt:

Artikel 2.14 – Sorteerpunt

Elke verkaveling of woningbouwproject bestaande uit of bestemd voor minstens 50 woningen, waarbij nieuw openbaar domein wordt gerealiseerd of bestaand openbaar domein wordt heraangelegd, moet beschikken over een sorteerpunt in beheer van de door de Stad Gent erkende afvalophaler.

Toetsing: Het sorteerpunt wordt slechts summier op de plannen aangeduid. Bijgevolg wordt als bijzondere voorwaarde opgelegd dat de verkaveling moet beschikken over een sorteerpunt.

Gewestelijke verordening hemelwater

De aanvraag werd getoetst aan de gewestelijke hemelwaterverordening 2023. (Besluit van de Vlaamse Regering van 10 februari 2023)

Zie waterparagraaf.

Gewestelijke verordening toegankelijkheid

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

Gewestelijke verordening voetgangersverkeer

De aanvraag werd getoetst aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 houdende vaststelling van een algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer.

Het ontwerp is in overeenstemming met deze verordening.

4.4. Uitgeruste weg

Het bouwperceel is gelegen aan een voldoende uitgeruste gemeenteweg

4.5. Archeologienota

Aan de verkavelingsaanvraag is een archeologienota toegevoegd met ID 11150 en titel "Vooronderzoek Gent De Nieuwe Dokken Gent Zuidveld":

<https://id.erfgoed.net/archeologie/archeologienotas/11150>

Van deze archeologienota werd akte genomen op 25/05/2019. De conclusie in het programma van maatregelen luidt dat verder archeologisch onderzoek niet aangewezen is.

4.6. Vlaamse Codex Wonen (2021)

Deze aanvraag valt onder de categorie "verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten" (VCW art. 5.93, eerste lid, 1°). Aangezien er minder dan 5 loten voor woningbouw voorzien zijn wordt er geen last bescheiden wonen opgelegd (VCW art. 5.100, §3).

Echter zijn de gronden eigendom van het autonoom gemeentebedrijf "Stadsontwikkeling Gent" (Sogent), en de realisatie van sociale woningen en budgetwoningen zijn contractueel overeengekomen in een PPS-overeenkomst dd. 25 juni 2014.

Het project moet voldoen aan de contractueel te realiseren sociale woningen en budgetwoningen zoals vastgesteld in deze PPS-overeenkomst. De omgevingsvergunningen van de gebouwen van deze verkaveling zullen hieraan worden getoetst.

4.7. Geluid

Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving). De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.

5. WATERPARAGRAAF

5.1. Ligging project

De verkaveling is gelegen in het stroomgebied van het Handelsdok, een waterloop die beheerd wordt door De Vlaamse Waterweg nv – afdeling Bovenschelde. Voor de waterparagraaf wordt er verwezen naar het advies van de Vlaamse Waterweg nv.

Volgens de kaarten bij het Watertoetsbesluit is het project:

- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied voor zeeoverstroming.
- niet gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen vanuit een waterloop (fluviaal).
- gelegen in een gebied gevoelig voor overstromingen door intense neerslag (pluviaal). De overstromingskans is klein onder klimaatverandering.
- niet gelegen in een signaalgebied.

Het terrein is momenteel braakliggend.

5.2. Verenigbaarheid van het project met het watersysteem

De afwaterende oppervlakte bedraagt voor voorliggend project: 550 m² (wegenis) + 160 m² (2 kavels x 80 m²) = 710 m². De voorziening dient een volume te hebben van 23 430 l en een infiltratieoppervlakte van 56,8 m². De bouwheer voorziet volgens de aanvraag een volume van 72 690 l en oppervlakte van 139,64 m².

Volgens de aanvraag kan er voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater voor verkavelingen echter zijn de volumes en oppervlakte van de infiltratievoorziening en de aangesloten oppervlaktes niet op de plannen terug te vinden. De plannen moeten aangepast/toegevoegd.

Voor bijkomende randvoorwaarden wordt verwezen naar het advies van FARYS, VMM en de Vlaamse Waterweg nv.

Om het negatieve effect van de toekomstige gebouwen en verhardingen op de waterhuishouding te beperken zullen eveneens milderende maatregelen opgelegd worden via de toekomstige stedenbouwkundige vergunning(en). Deze maatregelen zijn gebaseerd op het algemeen bouwreglement (vnl. artikel 13 en 14) van de stad Gent en de gewestelijke verordening inzake hemelwater (bij een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning of een melding). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

De aanstijpt hemelwater van de stad Gent dient aan het aanvraagdossier van de stedenbouwkundige vergunning toegevoegd te worden (www.gent.be/bouwreglement).

Indien voor de bouw een grondwaterbemaling noodzakelijk is voor ofwel de verwezenlijking van bouwkundige werken, ofwel de aanleg van openbare nutsvoorzieningen, dan is dit volgens VLAREM indelingsplichtig (rubriek 53.2) en dient dit gemeld te worden. Het bemalingswater dient zoveel mogelijk terug in de grond gebracht te worden (retourbemaling, infiltratie, ...). Indien dit technisch onmogelijk is dient het bemalingswater in eerste instantie geloosd te worden op oppervlaktewater of op de leiding voor regenwaterafvoer van de openbare riolering.

Bij de bemaling dient er rekening gehouden worden met de bodemdossiers in de buurt.

5.3. Conclusie

Er kan besloten worden dat voorliggende aanvraag de watertoets doorstaat.

6. NATUURTOETS

Stikstofdecreet

Het stikstofdecreet omvat een nieuwe beoordelingskader voor alle aanvragen die stikstofemissies veroorzaken en is in werking getreden op 23 februari 2024. Binnen de toetszone, gelegen binnen SBZ-H (speciale beschermingszone van de Habitatrictlijn) en binnen 20 km afstand tot de emissiebron(nen), dient bij een omgevingsvergunningsaanvraag nagegaan te worden of de kritische depositiewaarde ten aanzien van het SBZ-H door het project niet wordt overschreden. De stikstofdepositie wordt beoordeeld aan de hand van de impactscore op de SBZ-H.

Voor dit project gaan we uit van circa 250.000 bijkomende vervoersbewegingen per jaar. Dit betekent dat wanneer het project op minstens 50 m van het meest kritische habitat gebouwd wordt, de impact van het verkeer nog niet zal zorgen voor een overschrijding van de 1%. We kunnen bijgevolg met absolute zekerheid besluiten dat de impactscore van dit project, voor wat betreft mobiliteit, lager is dan 1%.

Voor de impact tijdens de aanlegfase, zal bij elke omgevingsvergunningsaanvraag dienen te worden nagegaan of de kritische depositiewaarde niet wordt overschreden.

7. PROJECT-M.E.R.-SCREENING

De aanvraag valt onder het toepassingsgebied van het Besluit van de Vlaamse Regering van 1 maart 2013 inzake de nadere regels van de project-m.e.r.-screening en heeft betrekking op een activiteit die voorkomt op de lijst van bijlage III bij dit besluit. Dit wil zeggen dat er voor voorliggend project een project-m.e.r.-screening moet opgemaakt worden.

Een project-m.e.r.-screeningsnota is toegevoegd aan de vergunningsaanvraag. Na onderzoek van de kenmerken van het project, de locatie van het project en de kenmerken van de mogelijke milieueffecten, wordt geoordeeld dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, zoals ook uit de project-m.e.r.-screeningsnota blijkt. Er kan redelijkerwijze aangenomen worden dat een nieuw project-MER geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten, zodat de opmaak ervan dan ook niet noodzakelijk is.

8. GEMEENTERAAD

De aanvraag omvat de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg. De gemeenteraad moet hierover een beslissing nemen en zich daarbij uitspreken over de ligging, breedte en uitrusting van de gemeenteweg en over de eventuele opname in het openbaar domein.

De gemeenteraad heeft hierover een beslissing genomen in de vergadering van 21 oktober 2024. Het gemeenteraadsbesluit is als bijlage toegevoegd.

9. OPENBAAR ONDERZOEK

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juli 2024 tot en met 7 augustus 2024. Gedurende dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend.

10. OMGEVINGSTOETS

Beoordeling van de goede ruimtelijke ordening

Voorliggende aanvraag is het resultaat van een voortraject met de stad Gent en Sogent. Na een wedstrijd en een onderhandelingsprocedure werd een samenwerkingsovereenkomst getekend door SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT en Sogent. Sogent staat in voor de kwantitatieve en kwalitatieve opvolging van het project. Het projectvoorstel werd vertaald in een stedenbouwkundig inrichtingsplan voor de totale ontwikkeling (3 bouwvelden en tussenliggende woongroenzones). De verkavelingsaanvraag en de voorziene omgevingswerken zijn in overeenstemming met de voorschriften van het RUP Oude Dokken en vormen een verdere doorvertaling van het inrichtingsplan voor dit bouwveld.

De verkaveling voorziet de lotenverdeling, verfijnt de voorschriften en legt ook de rooilijnen vast in functie van een woonontwikkeling met hoge dichtheid in een stedelijke omgeving aan de dokken die gerealiseerd wordt in hoge bebouwing met aandacht voor de open ruimte en integratie in de stedelijke context. De verdere ontwikkeling van deze nieuwe wijk aan de oostzijde van de dokken staat in verbinding met de stad doordat over het water bruggen worden gelegd (Verapazbrug, Bataviabrug, Matadibrug).

De verkaveling voor het Zuidveld 2 vormt de laatste fase in de ontwikkeling van de Nieuwe Dokken.

Er wordt verder gebouwd op het concept uit het RUP (afwisseling tussen bouwvelden en groenzones langs het water) en de eerder afgeleverde verkavelingen voor het Centraal Veld, Noordveld en Zuidveld 1 (met onder andere de krukas die van noord naar zuid een visueel en functioneel verbindend element vormt tussen alle delen).

De principes met dwarsstraten en een afwisseling tussen bebouwde en onbebouwde ruimtes die vanuit de achterliggende straten (Koopvaardijlaan) de voeling en het zicht naar het water mogelijk maken, worden in het concept van deze verkaveling verder doorvertaald. Er wordt een dwarsstraat voorzien tussen de vrijstaande bouwvolumes. Het bouwveld wordt afgewerkt met een hoogteaccent op het meest zuidelijke bouwveld van de ontwikkeling.

Deze aanvraag omvat de verkaveling en de omgevingsaanleg (waaronder het openbaar domein).

VERKAVELING

Programma

Het RUP Oude Dokken legt een maximaal realiseerbaar BVO op per bouwveld. Dit wordt vertaald naar het programma voor deze verkaveling en houdt rekening met de eerdere fases.

De hoofdbestemming is wonen. Detailhandel, kantoren en diensten worden aangeduid als mogelijke nevenbestemmingen.

Op niveau van deze verkaveling kunnen 84 woningen worden gerealiseerd.

Deze worden verdeeld over een mix van grondgebonden woningen (definitie conform het RUP) en appartementen.

De PPS-overeenkomst met Sogent bepaalt tevens dat er een aandeel sociaal wonen en bescheiden wonen moet worden voorzien. Ook zijn er bepalingen rond budgetwonen opgenomen in de contractuele afspraken. Hierdoor wordt ingezet op een mix aan doelgroepen en woningtypes.

Bouwveloppes per lot

De intekening van de loten vormt een verfijning ten opzichte van het bouwveld in het RUP. De loten krijgen voorschriften mee die uitgaan van het benutten van de footprint én hoogte van het

RUP. Er zijn voorschriften naar maximale bouwhoogtes per lot. Het grondplan van de verkaveling verfijnt de bouwdieptes met de aanduiding van de zones voor private tuinen.

Het RUP legt voor het hoogteaccent in lot 2 ook een minimale hoogte op van 35 m. Deze wordt in de stedenbouwkundige voorschriften niet hernomen, dit wordt middels **bijzondere voorwaarde** toegevoegd.

Er worden duidelijke afbakeningen bepaald die de overgang tussen private en openbare ruimte weergeven. Dit vertaalt zich oa in de toegelaten afsluitingen die het groen karakter benadrukken. Dit draagt mee bij aan de beeldkwaliteit en identiteit van de ruimtes.

De voorschriften betreffende de tuinzones bevatten tegenstrijdigheden: enerzijds wordt gesteld dat 'In de private, niet bebouwde ruimte van lot 1 (deellot 1b) kan maximaal 10% bebouwd worden', anderzijds wordt gesteld dat er geen bijgebouwen worden toegestaan in de private tuinzones.

Gezien de beperkte oppervlakte van de private tuinen, waar bovendien ook een wadi in moet worden voorzien, worden geen bijgebouwen toegestaan in de private tuinzones. Ook wordt in het voorschrift verwezen naar 'ondergrondse elementen voor infiltratie'; aangezien dit niet van toepassing is voor deze verkaveling, wordt ook dit voorschrift geschrapt. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt de maximale bebouwing in lot 1 bijgevolg geschrapt, dit wordt opgelegd middels **bijzonder voorwaarde**.

Ondergrondse parking

De ondergrondse parking zorgt ervoor dat de bovengrondse ruimte gevrijwaard blijft van gemotoriseerd verkeer en parking. Deze parkeerruimte zal instaan voor het opvangen van de behoefte van Zuidveld 2.

Er wordt onder lot 1,2 en 5 een ondergrondse bouwlaag toegestaan die kan instaan voor het opvangen van deze behoefte. Ook de inrit dient binnen dit lot geïntegreerd te worden. De aanleg van de ondergrondse bouwlaag maakt geen deel uit van de terreinaanlegwerken binnen de verkaveling maar zal deel uitmaken van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bebouwing op dit lot.

Het RUP legt op dat deze zone moet worden ontsloten 'via de Koopvaardijlaan en de daarop aansluitende dwarsstraten'.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt echter vermeld dat 'De positie van de inrit naar de ondergrondse verdieping is vrij te bepalen binnen lot 2', het schrappen van dit voorschrift wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Mobiliteit

De aanvraag heeft betrekking op de ontwikkeling van Zuidveld 2, gelegen in de Nieuwe Dokken. Het perceel is gelegen aan de Koopvaardijlaan en bevindt zich in het stedelijk weefsel, op een knooppunt van drie belangrijke stedelijke RUP's: RUP Dampoort, RUP Oude Dokken en RUP Afrikalaan. Het wordt dus gekenmerkt door een goede bereikbaarheid, zowel op lokale als bovenlokale schaal. Door de ligging zijn de voorzieningen voor actieve weggebruikers positief te beoordelen. De omgeving biedt voldoende kwalitatieve infrastructuur en ontsluit zich vlot naar andere stadsdelen. Ook het gebruik van openbaar vervoer is realistisch. Het perceel ligt in het invloedsgebied van station Gent-Dampoort. Los van de bestaande situatie zal de bereikbaarheid met het openbaar vervoer op termijn nog extra verbeteren, door het project Gentspoort. Daar

worden de stations Gent-Sint-Pieters en Gent-Dampoort via nieuwe traminfrastructuur met elkaar verbonden.

In dit verkavelingsdossier werd een Mober toegevoegd, die werd geüpdatet naar aanleiding van deze aanvraag. De Mober is kwalitatief uitgewerkt.

Dit advies focust op de verkavelingsvergunning. De feitelijke inrichting en toetsing aan de parkeerrichtlijnen en kwalitatief ontwerp van de voorzieningen is voor een volgende fase.

Voetganger en fiets

- De site is bereikbaar via de Koopvaardijlaan en de Schipperskaai, en via de Matadi-brug (fiets- en voetgangersbrug) naar Dok Zuid.
- Voor winkels richt men zich op de Dampoortwijk en de ACEC-site. In het centrale bouwveld werd een school met buurtsporthal gebouwd.
- Doorheen het gebied zal een fiets- en wandelas lopen die autovrij is. Er worden wijkwinkelkarren beschikbaar gesteld voor intern vervoer van grotere aankopen en vuilniszakken.

Collectief vervoer

Er is een bushalte in de Koopvaardijlaan (richting Dampoort) en in de Afrikalaan. Daarnaast ligt dit gebied op minder dan 1 km van het Dampoort station, dat een knooppunt van openbaar vervoer is. Aan de overzijde van het water, bereikbaar via de fietsersbrug, passeert buslijn 5 en komt er in de toekomst een tramlijn.

Auto

- De Koopvaardijlaan wordt geknipt voor gemotoriseerd verkeer naar aanleiding van de nieuwe aansluiting van de R40 en de Afrikalaan door middel van de Verapazbrug. Er werd ook betalend parkeren ingevoerd.
- De verkaveling zelf is opgevat als een autoluwe zone en kan in principe niet opgereden worden door gemotoriseerd verkeer, met uitzondering van hulpdiensten en verhuisbewegingen.

Mobiliteit en bereikbaarheid

- Voor langzaam verkeer worden dwarsstraten in monoliet beton voorzien. Het primair pad is 250 cm breed en de secundaire paden 200 cm. Dit biedt voldoende kwalitatieve verbindingen tussen de gebouwen.
- Binnenin de verkaveling wordt autoverkeer beperkt tot toegang voor diensten. Hierdoor komt ruimte vrij voor trage verbindingen die de Koopvaardijlaan, de woningen en de kade met elkaar verbinden. Een centrale, trage, verbindings-as wordt gecreëerd die de woonvelden met elkaar en met de woongroenzones verbindt.
- Er worden 736 fietsparkeerplaatsen voorzien (waarvan 45 publieke) en 282 autoparkeerplaatsen. Het ontwerp en de capaciteit van dit parkeerareaal wordt finaal beoordeeld bij de omgevingsvergunningen, volgend op deze verkavelingsvergunning.
- De ondergrondse parkeeroplossingen kunnen rechtstreeks aansluiten op de Koopvaardijlaan, zoals bepaald in het RUP.
Het voorontwerp van Ruit (lot 2), en meer bepaald de toegang tot de ondergrondse bouwlaag in functie van een kwalitatieve en toegankelijke fiets- en autoparking, moet nog verder worden onderzocht.

Bijgevolg wordt de specifieke intekening van de aansluiting van de ondergrondse parking op de openbare weg uitgesloten uit deze verkavelingsvergunning. Het ontwerp en de aanleg van deze aansluiting zullen deel uitmaken van de omgevingsaanvraag voor lot 2, dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

In functie van een degelijk ruimtelijk beleid worden volgende **opmerkingen** meegegeven. Op die manier wordt de leefbaarheid en kwaliteit van het stedelijk gebied gegarandeerd:

- De omgevingsvergunningen voor de ontwikkelingen op deze site dienen in elke fase te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.
- De parkeerplaatsen voor bezoekers moeten steeds herkenbaar blijven als parkeerplaatsen voor bezoekers en ook zo te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.
- Bij de concrete uitwerking van de bouwprojecten moet de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen worden om de verkeersleefbaarheid op en rond de Koopvaardijlaan te bewaken. Er mag niet gerekend worden op bovengrondse parkeerplaatsen langs de Koopvaardijlaan om de eigen parkeerdruk op te vangen.

Conclusie

Er zijn nog openstaande ontwerpvragestukken met betrekking tot de parkeerorganisatie, die een impact zullen hebben op de plannen van de verkaveling.

Los van het ontwerp van het openbaar domein wordt de aard en de grootteorde van dit project niet in vraag gesteld. Dit past binnen de stedelijke ontwikkelingen. De omgevingsvergunningen van deze gebouwen/functies van deze verkaveling zullen worden getoetst aan de fiets- en autoparkeerrichtlijnen van Stad Gent.

Team Stadsbouwmeester

Voorliggende betreft de verkaveling van het laatste veld van de Nieuwe Dokken, namelijk het zuidelijk veld. Waar in het noordelijke deel drie stroken met woongebouwen worden voorzien, en op het zuidelijk deel van het zuidveld twee torens en een langs volume aan de waterkant worden ingepast. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op de zuidelijke kavels voor de deelprojecten Waterfront en Ruit.

Team Stadsbouwmeester waardeert de inspanningen van de ontwerper om dit project in de loop van het traject steeds verder te gaan verfijnen.

Het project werd voorgelegd aan de Kwaliteitskamer zowel op niveau verkaveling als op niveau van de verschillende bouwprojecten. Nadien werden de deelprojecten bijgestuurd conform aan het advies van de Kamer. Team Stadsbouwmeester heeft geen verdere opmerkingen meer op voorliggend verkavelingsvoorstel, en adviseert daarom gunstig onder voorwaarde dat: Team Stadsbouwmeester vraagt verder te betrokken worden in de verdere uitwerking van de verschillende deelprojecten Waterfront en Ruit. Daarvan zijn de voorbesprekingen nog lopende.

OPENBAAR DOMEIN

Bestaand openbaar domein

De verkaveling takt aan op de Koopvaardijlaan.

Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) heeft recent een deel van de Koopvaardijlaan heraangelegd.

De nieuwe hoogtepeilen van de heraangelegde gewestweg en de nieuwe verkaveling zijn op elkaar afgestemd, zodat de inritten voor de ondergrondse parking, brandweer en vuilniswagen op een correcte manier uitgevoerd kunnen worden. De aansluitingen zullen worden voorzien in hun definitieve toestand, waarbij er voorzien wordt in het aanleggen van een verzwaarde opbouw van het voetpad en het verlagen van de boordstenen zodat de inritten toegankelijk zijn voor het beoogde verkeer.

Het deel van de werken op openbaar domein met betrekking tot de aanpassingen aan de Koopvaardijlaan ter hoogte van de aansluiting van lot 2, wordt uitgesloten uit deze verkavelingsvergunning.

De concrete aanpassing aan de Koopvaardijlaan in functie van de toegang tot het nieuwe gebouw op lot 2, moet worden meegenomen in de omgevingsvergunning van dat gebouw; dit wordt opgelegd als **bijzondere voorwaarde**.

Aanleg nieuwe wegenis

De verkaveling is gelegen langs een met riolering uitgeruste verharde weg en brengt de aanleg van nieuwe wegenis en riolering met zich mee. De nutsvoorzieningen maken deel uit van een afzonderlijk door de betrokken maatschappijen uit te voeren studie en zijn ook ten laste van de verkavelaar. De nieuwe wegen zijn een dwarsstraat tussen Koopvaardijlaan en Schipperskaai en de haaks daarop staande krukas. Deze staan in voor zowel adressering, bereikbaarheid van de woningen, brandwegen als nutsvoorzieningen. De aantakking van de private loten gebeurt telkens ter hoogte van de nieuwe lotgrenzen (zie ook rooilijnplan).

De bodem gelegen tussen de rooilijnen is bestemd om ingelijfd te worden bij het openbaar domein, samen met alle uitrustingswerken, behalve lot 5 dat private eigendom blijft en waarop een publieke erfdienstbaarheid van doorgang gevestigd wordt.

Er is een afzonderlijk ondergronds lot aangeduid voor het tracé van de Zawent. Dit lot is geen privaat lot maar regelt via een concessie de uitvoeringszekerheid en gebruiksrecht van deze zone voor DuCoop voor de aanlegwerken en werken in functie van onderhoud en beheer. Het lot maakt integraal deel uit van het openbaar domein.

Voor het aanleggen van de wegenis moet geen afzonderlijke stedenbouwkundige vergunning worden aangevraagd, de aanleg en inrichting is meegenomen in voorliggende verkavelingsaanvraag en kan ook samen worden vergund. Er worden wel **voorwaarden** opgelegd over de aanleg van de wegenis, die ook aan de gemeenteraad worden voorgelegd en vertaald moeten worden in het technische dossier.

Aanleg nieuwe openbare woongroenzone

De eerste fase van de omgevingsaanleg van het Zuidveld (ontwikkeling aan de Schipperskaai) is reeds vergund.

Ten gevolge van de gewijzigde eisen rond hemelwater, moet bijkomende infiltratieruimte in de tweede fase van het Zuidveld voorzien worden. De impact van de bijkomende ruimte voor hemelwater op de openbare groenzone in voorliggend voorstel is té groot, zowel op vlak van recreatief gebruik als op vlak van beheer.

Binnen het parkontwerp voor de zone tussen Tournesol en Waterfront, zijn de groenstructuur en hemelwatervoorzieningen niet genoeg op elkaar afgestemd, en is de inrichting onvoldoende langschappelijk en recreatief samenhangend.

Het parkontwerp wordt bijgevolg **negatief** beoordeeld.

Volgende punten worden bijgevolg opgelegd als **bijzondere voorwaarden** voor verdere uitwerking in het technisch dossier:

- De voorziene infiltratiezone is zeer technisch uitgewerkt en is niet landschappelijk geïntegreerd. Door de diepteligging en de steile taluds is een aanzienlijk deel van de woongroenzone enkel via trappen ontsloten en niet integraal toegankelijk. Deze inrichting bemoeilijkt het groenbeheer sterk.
De infiltratievoorziening moet herwerkt worden. De oppervlakte van de infiltratievoorziening moet geoptimaliseerd en verkleind worden, en de taluds moeten worden aangepast in het kader van ontsluiting en groenbeheer, waarbij steeds moet worden beantwoord aan de vereisten van de hemelwaterverordening. Dit moet in samenspraak met Groendienst en Farys bekeken worden in functie van een landschappelijke en recreatieve samenhang, rekening houdend met de hydraulische vereisten en het nastreven van een geïntegreerde groen-blauwstructuur.
- Er wordt een grote houten vlonderconstructie voorzien die uitkraagt boven de infiltratievoorziening. Dergelijke constructies creëren hoge gevolgkosten en worden daarom enkel op heel specifieke plaatsen voorzien, niet in kleine woongroenzones. De vlonder wordt geschraapt. Het cirkelvormig zitelement aan de zijde van fase 1 ligt eveneens erg dicht tegen de bebouwing. Dit element is te vervangen door een gewone zitbank met rug- en arMLEuning langs de krukas, zodat alle doelgroepen comfortabel kunnen zitten in deze zone.

Conclusie:

- Het ontwerp voor de aanleg van de (toekomstige) openbare groenzone komt niet voor vergunning in aanmerking.
Voorafgaand aan de opmaak van een technisch dossier moet het landschapsonwerp van de openbare groenzone grondig worden besproken met de Groendienst van de Stad Gent om de opgelegde bijzondere voorwaarden op een goede manier te verwerken.
- De bouw en private buitenaanleg kunnen positief worden beoordeeld.

SAMENVATTING

De geplande woonontwikkeling werd bestudeerd in de inrichtingsstudie en het voorafgaand stedenbouwkundig onderzoek. Dit werd vertaald in de verkaveling, de bijhorende voorschriften en de in de aanvraag opgenomen omgevingsaanleg. Het ontwerp voorziet een evenwicht tussen de ontwikkelingsmogelijkheden in het RUP en de aanwezige natuurwaarden in de onmiddellijke omgeving. De uiteindelijke woonkwaliteit, architecturale uitwerking, verfijning van het programma, parkeerratio en dergelijke meer worden verder uitgewerkt in de toekomstige vergunningsaanvragen voor de gebouwen. Mits voldaan wordt aan de voorwaarden en lasten, doorstaat de verkavelingsaanvraag de toets aan de goede ruimtelijke ordening.

CONCLUSIE

Voorwaardelijk gunstig, mits toepassing van de voorwaarden en lasten komt de aanvraag in aanmerking voor vergunning.

WAAROM WORDT DEZE BESLISSING GENOMEN?

Het college van burgemeester en schepenen moet over de ingediende omgevingsvergunningsaanvraag een beslissing nemen.

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij bovenstaand verslag van de gemeentelijk omgevingsambtenaar en neemt het tot haar eigen motivatie.

Bijgevoegde bijlage(n):

- OMV_2022012511_Stedenbouwkundige voorschriften_Zuidveld 2.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022012511_Koopvaardijlaan_gemeenteraadsbesluit 21 okt 2024.pdf (deel van de beslissing)
- OMV_2022012511 Plannenset bijlage.pdf (deel van de beslissing)

Beslissing

Beslist het volgende:

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen verleent onder voorwaarden de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden in 4 loten: 2 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een bijgebouw en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter. aan SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT nv gelegen te Koopvaardijlaan , 9000 Gent

De door het college vergunde plannen zijn de plannen die op de overzichtslijst staan, die is toegevoegd als bijlage aan deze vergunning en er integraal deel van uitmaakt.

Plannen die niet op deze overzichtslijst staan, maken geen deel uit van de vergunning.

Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden betrekking hebben op de plannen.

Artikel 2:

Legt volgende voorwaarden op:

De bijzondere voorwaarden opgelegd in het gemeenteraadsbesluit van 21 oktober 2024 en alle hieronder opgenomen bijzondere voorwaarden:

1. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot de stedenbouwkundige voorschriften

Bouwhoogte

Op te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften: minimale bouwhoogte hoogte-accent op lot 2: minimaal 35 m, maximaal 50 m.

Ontsluiting lot 2

Te schrappen uit de stedenbouwkundige voorschriften: 'De positie van de inrit naar de ondergrondse verdieping is vrij te bepalen binnen lot 2'.

Maximale bebouwing in de tuinzones.

Te schrappen uit de stedenbouwkundige voorschriften: 'In de private, niet bebouwde ruimte (deellot 1) kan maximaal 10% bebouwd worden. Ondergrondse constructie van lot 1 kan ook tot

het deellot 1b reiken, tot zoverre dit de ondergrondse elementen voor infiltratie niet in het gedrang brengt.'

Lot 5 (privaat domein met publieke erfdienstbaarheid)

Het binnengebied moet ten allen tijde privaat blijven. De scheiding tussen private eigendom en openbaar domein zal gevisualiseerd worden in de verharding.

Stad Gent neemt geen beheerstaken op zich voor deze strook, het beheer blijft ten allen tijde privaat.

Bijzondere voorwaarden op te nemen in de verkoopaktes:

De bouwheren/kopers zijn verplicht een gescheiden systeem voor afvoer van afvalwater en oppervlaktewater (dakafvoer, regenwater) aan te leggen en aan te sluiten op de afvoerleiding voor respectievelijk afvalwater en oppervlaktewater.

2. Bijzondere voorwaarden met betrekking tot het bouwrijp maken van het terrein

Aansluiting op Koopvaardijlaan

Het deel van de werken op openbaar domein met betrekking tot de aanpassingen aan de Koopvaardijlaan ter hoogte van de aansluiting van lot 2, wordt uitgesloten uit deze verkavelingsvergunning.

De concrete aanpassing aan de Koopvaardijlaan in functie van de toegang tot het nieuwe gebouw op lot 2, moet worden meegenomen in de omgevingsvergunning van dat gebouw.

Artikel 3:

Legt volgende lasten op

De lasten opgenomen in het gemeenteraadsbesluit van 21 oktober 2024 moeten uitgevoerd worden.

Artikel 4:

De werken mogen pas starten nadat een afdoende waarborg is gesteld:

WAARBORGEN

Waarborgen voor lasten in natura

Als vergunninghouder ben je verplicht de in deze vergunning opgelegde lasten in natura financieel te waarborgen **vóór je met de werken start**.

Je kunt daarbij kiezen voor een bankwaarborg of een borgstelling via een overschrijving op de Deposito- en Consignatiekas.

Optie bankwaarborg:

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de omgevingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte kan je opvragen bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Balie Bouwen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 79 50 of via bouwen@stad.gent.

Optie storting in de Deposito- en Consignatiekas:

Alle info over deze mogelijkheid vind je terug op de [website van de FOD Financiën](#), onder de categorie 'Borgtocht gevraagd door een openbare instantie'. Kies je voor deze optie, vermeld dan steeds het nummer van de omgevingsvergunning (**OMV_2022012511**) en **bouwen@stad.gent** als emailadres van de Stad Gent.

BEDRAGEN, GOEDKEURING EN VRIJGAVE VAN DE WAARBORG

Deze financiële waarborg bedraagt:

- voor wegen- en rioleringswerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor groenaanlegwerken: de geraamde kostprijs zoals vastgelegd in het technisch dossier
- voor nutsvoorzieningen (andere dan rioleringswerken): het bedrag vermeld in de offerte van de nutsmaatschappijen
- voor de kosteloze grondafstand: €40 per m²
- voor de bescheiden last (voor zover geen aankoopoptie is verleend): XXXX (hier tekst waarborg bescheiden last < advies dienst Wonen bij dossier

Deze waarborg wordt verplicht gesteld vóór de aanvang van de vergunde werken en vereist een goedkeuring van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering van de uit te voeren werken, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De waarborg voor de kosteloze grondafstand wordt vrijgegeven bij het verlijden van de akte van die grondoverdracht.

Het geheel van de lasten (uitgezonderd de kosteloze grondafstand) moet uitgevoerd zijn uiterlijk 5 jaar (bij SH en VK zonder wegen) of 10 jaar (bij VK met wegeaanleg)(@OA: tenzij advies DWBW een kortere uitvoeringstermijn vermeldt) nadat de vergunning definitief en uitvoerbaar is geworden.

Artikel 77 §4 omgevingsvergunningendecreet luidt als volgt:

“De waarborg is opeisbaar of van rechtswege verworven ten belope van de waarde van de lasten die nog niet uitgevoerd zijn:

1° bij niet-naleving van de uitvoeringstermijnen voor de lasten, vermeld in de definitief uitvoerbare vergunning, waartegen geen beroep meer mogelijk is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen;

2° als de vergunning waarvoor lasten werden opgelegd, vervalt na gedeeltelijk te zijn uitgevoerd.”

Verkoopbaarheidsattest bij verkavelingen

Aangezien de lasten in natura maar uitgevoerd mogen worden nadat daarvoor de nodige financiële waarborgen zijn verstrekt (*zie artikel 77§1 van het omgevingsvergunningendecreet*), volstaat de waarborg zoals hiervoor vermeld om het verkoopbaarheidsattest aan te vragen.

Artikel 5:

Wijst de aanvrager op volgende aandachtspunten:

Groenaanleg

De realisatie van de woongroenzone moet binnen een redelijke termijn voltooid worden. De fasering van de werken moet hier op afgestemd worden. De woongroenzone wordt zo beperkt mogelijk als werfzone voor de bouwwerken ingezet.

Lot 5 (privaat binnengebied)

Deze private eigendom met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang, moet steeds privaat blijven. De bouwheer dient dan ook in te staan voor de aanleg van de wegenis met alle toebehoren (riolering, nutsleidingen, verlichting, groen e.d....).

De verkavelingsrichtlijnen van Farys zijn van toepassing op deze volledige verkaveling.

Dit wil onder andere zeggen dat voor het berekenen van de noodzakelijke infiltratie- en buffervoorzieningen extra maatregelen dienen getroffen te worden bovenop de gewestelijke stedenbouwkundige verordening.

Het gemeenschappelijk privaat gebied moet aan dezelfde voorwaarden voldoen wat infiltratie en buffering van regenwater als bij verkavelingen waarbij de wegenis overgedragen wordt naar het openbaar domein.

Alle beheers-, onderhouds- en vernieuwingsdaden zijn lasten hetzij voor een individuele eigenaar hetzij voor een gemeenschap van eigenaars.

Technisch dossier

Voorafgaand aan de opmaak van een technisch dossier moet het landschapsontwerp van de openbare groenzone grondig voorbesproken worden met de Groendienst van de Stad Gent en met Farys.

Openbaar domein

De bouwheer/vergunninghouder is steeds verantwoordelijk voor beschadigingen aan de inrichting van het openbaar domein, groenaanleg, bermen, trottoirs, boordstenen, (straat)kolken en de rijweg, die te wijten zijn aan de bouwactiviteit. De dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen herstelt deze beschadigingen op kosten van de bouwheer/vergunninghouder.

De bouwheer/vergunninghouder moet voor de aanvang van de werken een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opmaken van de omliggende trottoirs en wegenis met bijzondere aandacht voor de (straat)kolken.

Deze dient bezorgd te worden aan de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, via afgifte op het Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via e-mail: wegen@stad.gent of per post aan Stad Gent t.a.v. Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Botermarkt 1, 9000 Gent.

Deze dient ten laatste twee weken voor aanvang van de werken verstuurd of afgegeven te worden, indien deze laattijdig ingediend wordt kan deze niet als tegensprekelijk beschouwd worden.

U kan dit door een architect of landmeter laten doen maar u mag dit ook zelf opnemen. (u maakt een aantal algemene foto's vergezeld van detailfoto's met reeds aanwezige schade aan het openbaar domein. Bij elke foto zet u een beschrijving en u voegt een plannetje toe met aanduiding van de positie van de foto's).

In functie van een werfzone op het openbaar domein is een vergunning Inname Publieke Ruimte noodzakelijk. U vraagt dit digitaal aan via de website www.stad.gent (typ tijdelijke werfzone in het zoekveld).

Mobiliteit

- De omgevingsvergunningen voor de ontwikkelingen op deze site dienen in elke fase te voldoen aan de parkeerrichtlijnen van Stad Gent.
- De parkeerplaatsen voor bezoekers moeten steeds herkenbaar blijven als parkeerplaatsen voor bezoekers en ook zo te functioneren. Ze mogen op termijn niet functioneren als vaste, individuele staanplaatsen voor bewoners of personeel.
- Bij de concrete uitwerking van de bouwprojecten moet de parkeerbehoefte op eigen terrein opgevangen worden om de verkeersleefbaarheid op en rond de Koopvaardijlaan te bewaken. Er mag niet gerekend worden op bovengrondse parkeerplaatsen langs de Koopvaardijlaan om de eigen parkeerdruk op te vangen.

Aanleg nieuwe openbare woongroenzone

De woongroenzone moet de groenbehoefte invullen van de nieuwe bewoners, de aanpalende lagere school en de onmiddellijke buurt. De realisatie van de woongroenzone moet dan ook binnen een redelijke termijn voltooid worden. De fasering van de werken moet hier op afgestemd worden. De woongroenzone wordt zo beperkt mogelijk als werfzone voor de bouwwerken ingezet.

Team Stadsbouwmeester

Team Stadsbouwmeester vraagt verder te betrokken worden in de verdere uitwerking van de verschillende deelprojecten Waterfront en Ruit. Daarvan zijn de voorbesprekingen nog lopende.

Plaatsnaamgeving

Binnen het project wordt/worden nieuwe rooilijnen/openbaar domein/wijziging aan rooilijnen voorgesteld die conform het decreet van 28 januari 1977 tot bescherming van de openbare wegen en pleinen in aanmerking komt/komen voor plaatsnaamgeving. Daarbij maken wij U erop attent dat voor het toekennen van een plaatsnaam aan de delen die overgedragen worden naar het openbaar domein U zelf de aanvraag dient te richten tot dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen - cel Grondbeheer Openbare Weg om deze procedure op te starten. De doorlooptijd is minimaal 6 maand inclusief openbaar onderzoek en daartoe dient de bouwheer volgende stukken over te maken:

- een beknopte nota waarin de reden van de aanvraag wordt uitgelegd (=> bijv. een nieuw bouwproject met aanleg van nieuwe wegen) mét opgave van nummer/kenmerk van de toegekende omgevingsvergunning
- een kopie van de goedgekeurde plannen
- een duidelijk plan waarop de nieuwe toestand wordt aangegeven

De nodige stukken dienen bezorgd te worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Stadskantoor Gent, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel.: 09/266 79 00, via mail: dwbw.celgrondbeheer@stad.gent. Of per post: Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, cel Grondbeheer Openbare Weg, Botermarkt1, 9000 Gent.

Geluid

Er dient voldoende aandacht besteed te worden aan geluidsisolatie (tussen de wooneenheden, omgeving). De akoestische norm (NBN S 01-400-1 'Akoestische criteria voor woongebouwen') moet nageleefd worden.

Huisnummering

De bouwheer is zelf verantwoordelijk voor het aanvragen van een huisnummeringsattest na goedkeuring van de bouwvergunning. Aanvragen worden online ingediend. Deze informatie vindt men op de website van Stad Gent. <https://stad.gent/nl/burgerzaken/verhuizen-en-adres/nieuw-huisnummer-aanvragen>.

Binnen een termijn van 30 dagen na de aanvraag vergezeld van de nodige documenten stelt de Stad het huisnummer dan wel de wijziging of schrapping vast, of worden de aanvrager en/of de eigenaar in kennis gesteld van de richttermijn waarbinnen de aanvraag zal worden behandeld.

Belangrijke bepalingen

Verval van de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 102. – 103. § 1. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij geen nieuwe wegen worden aangelegd of het tracé van bestaande gemeentewegen niet moet worden gewijzigd, verbreed of opgeheven, vervalt van rechtswege als:
1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar of de vestiging van erfpacht of opstalrecht ten aanzien van ten minste één derde van de kavels
2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot dergelijke registratie ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid:

- 1° wordt met verkoop gelijkgesteld: de nalatenschapsverdeling en de schenking, met dien verstande dat slechts één kavel per deelgenoot of begunstigde in aanmerking komt;
- 2° komt de verkoop, de verhuring voor meer dan negen jaar, of de vestiging van erfpacht of opstalrecht van de verkaveling in haar geheel niet in aanmerking;
- 3° komt alleen de huur die erop gericht is de huurder te laten bouwen op het gehuurde goed in aanmerking.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 2. Een omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden waarbij nieuwe wegen worden aangelegd of waarbij het tracé van bestaande gemeentewegen gewijzigd, verbreed of opgeheven wordt, vervalt van rechtswege als:

- 1° binnen een termijn van vijf jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot de oplevering van de onmiddellijk uit te voeren lasten of tot het verschaffen van waarborgen betreffende de uitvoering van deze lasten op de wijze, vermeld in artikel 75;
- 2° binnen een termijn van tien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste één derde van de kavels;
- 3° binnen een termijn van vijftien jaar na de afgifte van de definitieve omgevingsvergunning niet is overgegaan tot registratie van de in paragraaf 1 vermelde rechtshandelingen ten aanzien van ten minste twee derde van de kavels.

Voor de toepassing van het eerste lid wordt tijdige bebouwing door de verkavelaar conform de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden, met verkoop gelijkgesteld.

§ 3. Als de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden uitdrukkelijk melding maakt van de verschillende fasen van het verkavelingsproject, worden de termijnen van verval, vermeld in de paragrafen 1 tot en met 2, gerekend per fase. Voor de tweede en volgende fasen worden de termijnen van verval dientengevolge gerekend vanaf de aanvangsdatum van de betrokken fase.

§ 4. Het verval, vermeld in paragraaf 1 en 2, 2° en 3°, geldt slechts ten aanzien van het niet bebouwde, verkochte, verhuurde of aan een erfpacht of opstalrecht onderworpen gedeelte van de verkaveling.

§ 5. Onverminderd paragraaf 4, kan het verval van rechtswege niet worden tegengesteld aan personen die zich op de omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden beroepen als zij kunnen aantonen dat de overheid na het verval en ten aanzien van een of meer van hun kavels binnen de verkaveling, wijzigingen aan deze omgevingsvergunning heeft toegestaan of stedenbouwkundige of bouwvergunningen of stedenbouwkundige attesten heeft verleend in zoverre deze door de hogere overheid of de rechter niet onrechtmatig werden bevonden.

§ 6. De Vlaamse Regering kan maatregelen treffen aangaande de kennisgeving van het verval van rechtswege.

Artikel 103. De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een beroep tot vernietiging van de omgevingsvergunning aanhangig is bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, overeenkomstig hoofdstuk 9, behoudens als de verkaveling in strijd is met een vóór de datum van de definitieve uitspraak van de Raad van kracht geworden ruimtelijk uitvoeringsplan. In dat laatste geval blijft het eventuele recht op planschadevergoeding desalniettemin behouden.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de archeologische opgraving, omschreven in de bekrachtigde archeologienota overeenkomstig artikel 5.4.8 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 en in de bekrachtigde nota overeenkomstig artikel 5.4.16 van het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013, met een maximumtermijn van een jaar vanaf de aanvangsdatum van de archeologische opgraving.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst tijdens het uitvoeren van de bodemsaneringswerken van een bodemsaneringsproject waarvoor de OVAM overeenkomstig artikel 50, § 1, van het Bodemdecreet van 27 oktober 2006 een conformiteitsattest heeft afgeleverd, met een maximumtermijn van drie jaar vanaf de aanvangsdatum van de bodemsaneringswerken.

De termijnen van vijf, tien of vijftien jaar, vermeld in artikel 102, worden geschorst zolang een bekrachtigd stakingsbevel, zoals vermeld in titel VI, niet wordt ingetrokken, hetzij niet wordt opgeheven bij een in kracht van gewijsde gegane beslissing. De schorsing eindigt van rechtswege wanneer geen opheffing van het stakingsbevel wordt gevorderd of geen intrekking wordt gedaan binnen een termijn van twee jaar vanaf de bekrachtiging van het stakingsbevel.

Beroepsmogelijkheden – uittreksel uit het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Artikel 52. De Vlaamse Regering is bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van de deputatie in eerste administratieve aanleg.

De deputatie is voor haar ambtsgebied bevoegd in laatste administratieve aanleg voor beroepen tegen uitdrukkelijke of stilzwijgende beslissingen van het college van burgemeester en schepenen in eerste administratieve aanleg.

Artikel 53. Het beroep kan worden ingesteld door:

- 1° de vergunningsaanvrager, de vergunninghouder of de exploitant;
- 2° het betrokken publiek;
- 3° de leidend ambtenaar van de adviesinstanties of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde als de adviesinstantie tijdig advies heeft verstrekt of als aan hem ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 4° het college van burgemeester en schepenen als het tijdig advies heeft verstrekt of als het ten onrechte niet om advies werd verzocht;
- 5° de leidend ambtenaar van het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde;
- 6° de leidend ambtenaar van het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed of bij zijn afwezigheid zijn gemachtigde.

Artikel 54. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid ingesteld binnen een termijn van dertig dagen die ingaat:

- 1° de dag na de datum van de betekening van de bestreden beslissing voor die personen of instanties aan wie de beslissing betekend wordt;
- 2° de dag na het verstrijken van de beslissingstermijn als de omgevingsvergunning in eerste administratieve aanleg stilzwijgend geweigerd wordt;
- 3° de dag na de eerste dag van de aanplakking van de bestreden beslissing in de overige gevallen.

Artikel 55. Het beroep schorst de uitvoering van de bestreden beslissing tot de dag na de datum van de betekening van de beslissing in laatste administratieve aanleg.

In afwijking van het eerste lid werkt het beroep niet schorsend ten aanzien van:

- 1° de vergunning voor de verdere exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit waarvoor ten minste twaalf maanden voor de einddatum van de omgevingsvergunning een vergunningsaanvraag is ingediend;
- 2° de vergunning voor de exploitatie na een proefperiode als vermeld in artikel 69;
- 3° de vergunning voor de exploitatie van een ingedeelde inrichting of activiteit die vergunningsplichtig is geworden door aanvulling of wijziging van de indelingslijst.

Artikel 56. Het beroep wordt op straffe van onontvankelijkheid per beveiligde zending ingesteld bij de bevoegde overheid, vermeld in artikel 52.

Degene die het beroep instelt, bezorgt op straffe van onontvankelijkheid gelijktijdig en per beveiligde zending een afschrift van het beroepschrift aan:

- 1° de vergunningsaanvrager behalve als hij zelf het beroep instelt;
- 2° de deputatie als die in eerste administratieve aanleg de beslissing heeft genomen;
- 3° het college van burgemeester en schepenen behalve als het zelf het beroep instelt.

De Vlaamse Regering bepaalt de bewijsstukken die bij het beroep moeten worden gevoegd opdat het op ontvankelijke wijze wordt

ingesteld.

Artikel 57. De bevoegde overheid, vermeld in artikel 52, of de door haar gemachtigde ambtenaar onderzoekt het beroep op zijn ontvankelijkheid en volledigheid.

Als niet alle stukken als vermeld in artikel 56, derde lid, bij het beroep zijn gevoegd, kan de bevoegde overheid of de door haar gemachtigde ambtenaar de beroepsindieners per beveiligde zending vragen om binnen een termijn van veertien dagen die ingaat de dag na de verzending van het vervolledigingsverzoek, de ontbrekende gegevens of documenten aan het beroep toe te voegen.

Als de beroepsindieners nalaat de ontbrekende gegevens of documenten binnen de termijn, vermeld in het tweede lid, aan het beroep toe te voegen, wordt het beroep als onvolledig beschouwd.

Beroepsmogelijkheden – regeling van het besluit van de Vlaamse Regering decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning

Het beroepschrift bevat op straffe van onontvankelijkheid:

1° de naam, de hoedanigheid en het adres van de beroepsindieners;

2° de identificatie van de bestreden beslissing en van het onroerend goed, de inrichting of exploitatie die het voorwerp uitmaakt van die beslissing;

3° als het beroep wordt ingesteld door een lid van het betrokken publiek:

- a) een omschrijving van de gevolgen die hij ingevolge de bestreden beslissing ondervindt of waarschijnlijk ondervindt;
- b) het belang dat hij heeft bij de besluitvorming over de afgifte of bijstelling van een omgevingsvergunning of van vergunningsvoorwaarden;

4° de redenen waarom het beroep wordt ingesteld.

Het beroepsdossier bevat de volgende bewijsstukken:

1° in voorkomend geval, een bewijs van betaling van de dossiertaks;

2° de overtuigingsstukken die de beroepsindieners nodig acht;

3° in voorkomend geval, een inventaris van de overtuigingsstukken, vermeld in punt 2°.

Als de bewijsstukken, vermeld in het tweede lid, ontbreken, kan hieraan verholpen worden overeenkomstig artikel 57, tweede lid, van het decreet van 25 april 2014.

Het beroepsdossier wordt ingediend met een analoge of een digitale zending.

Het bevoegde bestuur kan bij de beroepsindieners, de vergunningsaanvrager of de overheid die in eerste administratieve aanleg bevoegd is, alle beschikbare informatie en documenten opvragen die nuttig zijn voor het dossier.

De beroepsindieners geeft, op straffe van verval, uitdrukkelijk in zijn beroepschrift aan of hij gehoord wil worden.

Als de vergunningsaanvrager gehoord wil worden, brengt hij het bevoegde bestuur daarvan uitdrukkelijk op de hoogte met een beveiligde zending uiterlijk vijftien dagen nadat hij een afschrift van het beroepschrift als vermeld in artikel 56 van het decreet van 25 april 2014, heeft ontvangen, op voorwaarde dat hij niet de beroepsindieners is.

Mededeling

Deze gegevens kunnen worden opgeslagen in een of meer bestanden. Die bestanden kunnen zich bevinden bij de gemeente, waar u de aanvraag hebt ingediend, bij de provincie, en ook bij de Vlaamse administratie, bevoegd voor de omgevingsvergunning. Ze worden gebruikt voor de behandeling van uw dossier. Ze kunnen ook gebruikt worden voor het opmaken van statistieken en voor wetenschappelijke doeleinden. U hebt het recht om uw gegevens in deze bestanden in te kijken en zo nodig de verbetering ervan aan te vragen.

2024_CBS_10738 - OMV_2022012511 K - omgevingsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 loten: 2 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een bijgebouw en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent - Vergunning

“ DE NIEUWE DOKKEN”
Verkaveling Zone Z1h
“Zuidveld 2”

Stad Gent

Schipperskaai development NV

Colofon

Opdracht

De Nieuwe Dokken, verkaveling 4 – Zone Z1h “Zuidveld 2”
Stedenbouwkundige voorschriften

Opdrachtgever

Schipperskaai Development NV – Poortakkerstraat 94 – 9051 Gent

Opdrachthouder

Omgevingsaanleg

Antea Belgium nv - Roderveldlaan 1 - 2600 Antwerpen
Ontwerpbureau Pauwels BVBA – Mercatorpad 5, 3000 Leuven

Architecten

BEEL architecten – Ferdinand Lousbergskaaï 32 – 9000 Gent
Blaf architecten – Poststraat 100 – 9160 Lokeren

Inhoudsopgave

		Blz
1	Algemene bepalingen	2
1.1	Openbaar domein	2
1.2	Nutsvoorzieningen	2
1.3	Groenaanleg	3
1.4	Bestemming	3
1.5	Mobiliteit en Parkeren	5
2	Specifieke voorschriften	6
2.1	Gebouw	6
2.1.1	Oppervlakte	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.2	Inplanting	6
2.1.3	Volume	6
2.1.4	Nokhoogte	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.5	Dakuitvoering	7
2.1.6	Type gebouw	7
2.1.7	Materiaalgebruik	8
2.1.8	Aantal bouwlagen	8
2.1.9	Ondergronds gedeelte	8
2.1.10	Uitbouw (veranda, carport)	9
2.1.11	Oversteek t.o.v. het grondoppervlak	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.1.12	Nutsvoorzieningen	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2	Tuinzones	9
2.2.1	Algemeen	9
2.2.2	Verharding	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2.3	Groenaanleg	9
2.2.4	Constructies	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
2.2.5	Afsluitingen op de perceelsgrens	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1 Algemene bepalingen

1.1 Openbaar domein

Toelichting	Voorschrift
<p>Gezien de verkaveling betrekking heeft op een nieuwe stadswijk geldt dat het beperken van de private buitenruimte pas aantrekkelijk kan zijn als een kwalitatief en overvloedig openbaar domein wordt aangeboden. Het openbaar domein maakt deel uit van een 'speel- en verbindingsweefsel' dat doorheen de stadswijk 'De Nieuwe Dokken' zal lopen.</p> <p>DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTENEN</p> <p>Het maximaal voorzien van natuurlijke infiltratie is een algemeen uitgangspunt voor de keuze van de materialen.</p>	<p>DUURZAAM BOUWEN EN KWALITEITSASPECTENEN</p> <p>Verhardingen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen of moeten kunnen afstromen met natuurlijke infiltratie tot gevolg. Enkel bij zware belasting (bv. vrachtverkeer) kan hiervan worden afgeweken.</p>

1.2 Nutsvoorzieningen

Toelichting	Voorschrift
<p>ENERGIE Er is geen distributie van gas voorzien tot aan elk privaat lot. Er is wel een toelevering van warmte via de aanleg van een warmtedistributienet.</p> <p>VERGRUIZER</p> <p>De vergruizer wordt gebruikt als centraal inzamelplaats voor keukenafval in de wijk. Enkel bewoners van het Zuidveld van De Nieuwe Dokken en de woonbootbewoners van het Zuidveld kunnen hier hun keukenafval naartoe brengen, waarna het vermalen wordt. Het afval wordt vervolgens getransporteerd via een vacuümnet voor verwerking. Zone voor vergruizer: lot 2.</p> <p>ZAWENT (lot 4)</p>	<p>ENERGIE Er worden geen gasleidingen en gasaansluitingen voorzien naar individuele entiteiten van de verschillende loten, dit zal ook nadien niet mogelijk zijn.</p> <p>VERGRUIZER</p> <p>Zone voor vergruizer. De vergruizer mag vrij voorzien worden op een privaat lot 2)</p> <p>ZAWENT (lot 4) Het ZAWENT-netwerk is een ondergronds volume-eigendom begrensd tussen 30cm boven de leidingen en installaties en 30cm onder de leidingen en installaties.</p> <p>Hiervoor zal er een ondergrondse volume-eigendom in het voordeel van Ducoop op lot 4 voorzien worden</p>

<p>Er worden in De Nieuwe Dokken ambitieuze doelstellingen opgenomen op het vlak van integrale duurzaamheid. Op 18 september 2014 werd de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid “DuCoop” opgericht, om binnen De Nieuwe Dokken duurzaamheidsdiensten aan te bieden door middel van een innovatief concept genaamd ZAWENT (Zero AfvalWater met Energie- en NutriëntenTerugwinning), waarbij er een leidingennetwerk zal lopen :</p> <ul style="list-style-type: none"> - enerzijds langsheen de Koopvaardijlaan, een stedelijke openbare weg, en - anderzijds onder het (toekomstig) openbaar domein dat doorheen De Nieuwe Dokken loopt. <p>De duurzame dienstverlening van DuCoop omvat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • levering van warmte • waterzuivering • inzameling groenten- en fruitafval • de eventuele levering van groene stroom uit onder andere de winning van energie op daken en gevels • exploitatie van een laadpalennet voor elektrische voertuigen 	
---	--

1.3 Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
<p>De niet bebouwde gedeeltes worden aangegeven op het verkavelingsplan. Gezien deze inplanting volgt uit een globale visie op het terrein, kan ze moeilijk omschreven worden in vaste regels t.o.v. de perceelgrenzen.</p>	<p>De niet bebouwde delen in lot 1 (deellot 1b) worden ingericht als groenzone met zo weinig mogelijk verharding, maximaal 30% verharding.</p>

1.4 Bestemming

Toelichting	Voorschrift
<p>HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)</p>	<p>HOOFDBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)</p>

Toelichting	Voorschrift								
<p>Het gaat hier over een zone die hoofdzakelijk bedoeld is voor wonen (valt onder de categorie "wonen 1a" volgens art. 2.2.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)</p> <p>Richtwaarden voor het maximaal aantal te realiseren woningen per gebouw om de vooropgestelde oppervlaktes te realiseren zijn de volgende:</p> <table border="1" data-bbox="464 645 710 808"> <tr> <td>Lot 1</td> <td>32</td> </tr> <tr> <td>Lot 2</td> <td>52</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totaal</td> <td>84</td> </tr> </table> <p>Deze aantallen zijn bepaald op basis van de schetsontwerpen van de gebouwen op de volledige RUP-zone Z1h. Aan de hand van deze ontwerpen is een haalbare verdeling gemaakt om met deze gebouwen binnen het maximaal te realiseren gebouwprogramma te blijven. Op lot is een marge van 10% genomen om onderlinge schommelingen en variaties toe te laten.</p> <p>NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)</p> <p>Slechts een beperkt gedeelte van de meergezinwoning kan ingericht worden als nevenbestemming. Het accent van de verkaveling ligt immers op 'wonen'. Echter, het is een bewuste keuze op het gebied meer te laten zijn dan een slaapwijk: buurtondersteunende functies, vrije beroepen en reca-zaken of kantoorachtigen zijn mogelijk. Voor de zones voor stedelijk wonen waar beperkte kleinschalige nevenbestemmingen zijn voorzien, gelden de beperkingen, conform de bepalingen van het RSG, in verband met de schaal en omvang.</p> <p>BESTEMMING NIET GEBOUWD GEDEELTE</p> <p>De open ruimte tussen de bebouwing wordt maximaal vergroend.</p>	Lot 1	32	Lot 2	52			Totaal	84	<p>De hoofdbestemming van deze zone is wonen. Het toegelaten bouwprogramma binnen de volledige RUP-zone Z1h bedraagt maximum 25.000 m² bvo. Binnen deze verkaveling wordt daarvan maximaal 12.000m² BVO gerealiseerd.</p> <p>NEVENBESTEMMING HOOFDGEBOUW(EN)</p> <p>Detailhandel, kantoren en diensten zijn toegelaten als beperkte kleinschalige nevenbestemmingen voor allerlei voorzieningen verweven met en niet storend voor het wonen. De toegelaten kantoren en detailhandel worden beperkt tot max. 500 m² per handelszaak of kantoor. Concreet kan in het gebouw op lot 2 de gelijkvloerse en eerste verdieping volledig bezet worden met nevenfuncties aangezien dit op gebouwniveau ruim minder dan 50% beslaat.</p> <p>BESTEMMING NIET GEBOUWD GEDEELTE</p> <p>Lot 1 bevat een strook private tuinen (deellot 1b). Deze niet-bebouwde ruimte wordt ingericht als tuin.</p>
Lot 1	32								
Lot 2	52								
Totaal	84								

Toelichting	Voorschrift
<p>Na aanleg wordt deze maximaal overgedragen naar het openbaar domein.</p> <p>Naast het openbaar domein wordt in deze verkavelingsaanvraag op lot 1 een strook private tuinen omsloten (deellot 1b).</p> <p>In de private niet-bebouwde ruimte mag infrastructuur komen voor infiltratie regenwater.</p> <p>In de private, niet bebouwde ruimte kan maximaal 10% bebouwd worden.</p> <p>Lot 5 is een lot in private eigendom met een publieke erfdiensbaarheid van doorgang.</p>	<p>In de private, niet bebouwde ruimte kan maximaal 10% bebouwd worden.</p> <p>In Lot 5 zijn ondergrondse constructies toegelaten en is een maximale verharding toegestaan</p>

1.5 Mobiliteit en Parkeren

Toelichting	Voorschrift
<p>Per woonentiteit is een maximum van 0,76 ondergronds parkeerplaatsen toegelaten. Dit voorschrift kadert in een globaal autoparkeerbeleid van de stad. Het gemiddeld kencijfer voor parkeerplaatsen in het volledige project De Nieuwe Dokken (bouwvelden Z1f, Z1g, Z1h) mag niet meer dan 0,76 voor alle units samen bedragen, uitgezonderd woonboten. In totaal mag men binnen volledige te ontwikkelen gebied (Z1f, Z1g en Z1h) max. 23 niet-residentiële parkeerplaatsen voorzien. Deze plaatsen werden reeds voorzien in de centrale zone.</p> <p>Deze parkeerplaatsen mogen buiten de verkaveling voorzien worden, bvb indien zij gegroepeerd worden in een grotere, centrale ondergrondse parkeervoorziening op een nabijgelegen bouwveld van dezelfde ontwikkelaar of zijn rechtsopvolger. Er mogen géén niet-residentiële parkeerplaatsen voorzien worden.</p>	<p>Per woonentiteit van de verkaveling is een maximum van 0,76 ondergrondse parkeerplaatsen toegelaten.</p> <p>Minstens 10% van de fietsstallingen voor bewoners worden voorzien op maaiveldniveau. Deze norm is van toepassing binnen de volledige verkaveling en hoeft dus niet volledig op het eigen lot opgelost te worden.</p>

2 Specifieke voorschriften

2.1 Gebouw

2.1.1 Inplanting

Toelichting	Voorschrift
De bebouwde gedeeltes worden aangegeven op het verkavelingsplan. Gezien deze inplanting volgt uit een globale visie op het terrein, kan ze moeilijk omschreven worden in vaste regels t.o.v. de perceelgrenzen.	De maximale bouwdiepte en het maximaal bovengronds te bebouwen gedeelte wordt aangegeven op het grafisch plan. ('Privaat domein – zone voor gebouwen' op grafisch plan).

2.1.2 Volume

Toelichting	Voorschrift
Omwille van de voorschriften uit het RUP ontstaat een duidelijk verschil tussen de bouwvolumes van de sokkelgebouwen en het hoogteaccent. Het vloerpeil kan bij bepaalde typologieën worden verhoogd om privacy tav aangrenzend openbaar domein te bekomen.	GABARIT Maximaal toegelaten bouwhoogte per lot: (incl. teruggetrokken dakverdiepingen) Lot 1 – maximaal 18 meter Lot 2 – maximaal 50 meter, minimaal 35 meter Lot 3 – maximaal 6 meter Het referentiepeil t.o.v. waar deze maximale bouwhoogte gemeten wordt is zoals bepaald in het Beeldkwaliteitsplan het kadepeil. De bouwhoogte die binnen deze maximale hoogtes dient te vallen betreft het dakrandpeil van de hoofdvolumes (incl. bewoonbare teruggetrokken dakverdiepingen). Technische verdiepingen, (lift)uitlopen of andere technische installaties worden hierbij niet in rekening gebracht. BOUWDIEPTE HOOGTEACCENT Voor Lot 2 wordt een maximale bouwdiepte gedefinieerd op het grafisch plan waarbinnen het gebouw dient te passen. VLOERPEIL Het vloerpeil kan maximaal 1m20 verheven worden tav het maaiveldniveau.

2.1.3 Dakuitvoering

Toelichting	Voorschrift
<p>In deze ontwikkeling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.</p> <p>Bouwvolume (gabarit, dakvorm, ...) zijn echter beeldbepalend en ontworpen van macro naar micro niveau, rekening houdende met maximale woonkwaliteit (lichten, zichten, schaduwstudie, windstudie, ...). Bouwhoogtes en dakvorm zijn beeldbepalend en daarom streng vastgelegd.</p>	<p>DAKVORM</p> <p>Enkel platte daken zijn toegelaten.</p>

2.1.4 Type gebouw

Toelichting	Voorschrift
<p>Het bouwprogramma bestaat hoofdzakelijk uit wonen. Op niveau van de volledige verkaveling is een aandeel grondgebonden woningen verplicht.</p> <p>In zone z1h, welke ruimer gaat dan huidige verkaveling, dienen twee hoogteaccenten voorzien worden: één verplicht waarvan de locatie vastligt en één waarvan de positie binnen de zone vrij te bepalen is.</p> <p>In zone z1h dienen, conform het RUP, grondgebonden woningen voorzien worden. Het RUP definieert een grondgebonden woning als volgt:</p> <p><i>“Grondgebonden woning (RUP): verruiming van het begrip van de ééngezinwoning. Hieronder vallen zowel de traditionele ééngezinwoningen (trifloor, beletage, patiowoning, ...) als variaties hierop. Deze laatste bestaan uit twee of meer verticaal of horizontaal met elkaar verweven woningen die op of aan elkaar gebouwd zijn en elk geheel of gedeeltelijk gebouwd zijn op de begane grond. Elke woning heeft een aanzienlijke buitenruimte hetzij een tuin/koer hetzij een dakterras. Grondgebonden woningen beschikken ook over een eigen “voordeur” op de begane grond.”</i></p>	<p>Alle gebouwen zijn meergezinswoningen. Sommige meergezinswoningen herbergen grondgebonden woningen.</p> <p>Grondgebonden woningen zijn toegelaten in elk lot.</p> <p><i>Grondgebonden woningen beschikken ook over een eigen “voordeur” op de begane grond.</i></p> <p>Deze grondgebonden woningen kunnen zich bevinden op de tweede en derde bouwlaag, mits ze via een individuele trapconstructie met de begane grond zijn verbonden.</p> <p>Elke woning, met uitzondering van bestaande woningen, moet beschikken over een buitenruimte (tuin, koer of terras) van minstens 10% van de bvo met een minimum van:</p> <p>6 m² voor woningen met 0 of 1 slaapkamer; 8 m² voor woningen met 2 slaapkamers; 10 m² voor woningen met 3 of meer slaapkamers.</p>

2.1.5 Materiaalgebruik

Toelichting	Voorschrift
<p>Er wordt in het concept erg veel belang gehecht aan het kader waarbinnen de gebouwen tot stand kunnen komen. Dat betekent dat initiatief tot het creëren van architectuur de drijfveer zal zijn om deze verkaveling tot een kwalitatieve woonomgeving te laten worden.</p> <p>Het concept van de kwaliteitssturing is dusdanig dat binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid wordt voorzien.</p> <p>Het residentieel karakter van de verkaveling zal hoe dan ook door haar materiaalgebruik en haar verschijningsvorm (bv. geen gordijngevels) onderstreept worden. Er wordt gestreefd naar een diverse architectuur, op schaal van de bewoner.</p>	<p>GEVELMATERIALEN</p> <p>Vrij te kiezen mits in overeenstemming met het Beeldkwaliteitsplan, onderdeel van het Inrichtingsplan 'De Nieuwe Dokken'.</p>

2.1.6 Aantal bouwlagen

Toelichting	Voorschrift
<p>In deze ontwikkeling wordt binnen een minimum aan grenzen een maximum aan architecturale vrijheid voorzien.</p> <p>Bouwvolume (gabarit, dakvorm, ...) zijn echter beeldbepalend en ontworpen van macro naar micro niveau, rekening houdende met maximale woonkwaliteit (lichten, zichten, schaduwstudie, windstudie, ...). Bouwhoogtes en dakvorm zijn beeldbepalend en daarom streng vastgelegd.</p>	<p>BOUWLAGEN</p> <p>Aantal bouwlagen vrij te kiezen binnen het toegestane gabarit.</p>

2.1.7 Ondergronds gedeelte

Toelichting	Voorschrift
<p>Er kan een gemeenschappelijke ondergrondse bouwlaag voorzien worden op de loten 1 en 2 en 5. Lot 5 is privaat domein met publieke erfdienstbaarheid en wordt ook onderbouwd en maakt samen met de onderbouwing op lot 1 en 2 deel uit van de grotere ondergrondse parking.</p> <p>De inrit wordt op het private lot voorzien.</p>	<p>BESTEMMING</p> <p>De gemeenschappelijke kelder onder het gebouw op de loten 1 en 2 mag gebruikt worden voor technische lokalen (privaat of collectief), parkeergarage voor voertuigen, fietsenstallingen en bergingen.</p> <p>De verbinding tussen ondergrondse bouwlagen onder de gebouwen op respectievelijk lot 1 en 2 wordt gerealiseerd in de zone op grafisch plan gemarkeerd als lot 5 'privaat domein met publieke erfdienstbaarheid'. Lot 5 zal ondergronds deel uitmaken van de ondergrondse parking onder de loten 1-2 en 5.</p>

Toelichting	Voorschrift
	<p>Private inrit naar de private ondergrondse verdieping.</p> <p>INRICHTING</p> <p>De positie van de inrit naar de ondergrondse verdieping is vrij te bepalen binnen lot 2.</p>

2.1.8 Uitbouw (veranda, carport)

Toelichting	Voorschrift
Op gans lot 3 wordt luifelconstructie voorzien die aansluit op het gebouw dat voorzien is op Zuidveld I (andere verkaveling), lot 5. Langsheen de Afrikalaan vormt dit element een verbinding naar het gebouw Ruit, alsook een afsnoering van de groene buitenruimte tussen de gebouwen van Zuidveld II (woonomgeving Patio cfr. Inrichtingsplan)	<p>Lot 3: op dit lot kan een luifelconstructie (buitenumgeving) over één bouwlaag voorzien worden.</p> <p>Aan de zuidelijke grens met de Afrikalaan kan deze luifel uitkragen over openbaar domein (voetpad) met een afstand van 2,50m. Vrije hoogte onder de luifel moet daarom tot 4m hoog zijn.</p>

2.2 Tuinzones

2.2.1 Algemeen

Toelichting	Voorschrift
<p>Naast het openbaar domein wordt in deze verkavelingsaanvraag bij lot 1 een private niet-bebouwde ruimte afgebakend die bestemd wordt als tuinzone.</p> <p>In de private niet-bebouwde ruimte van lot 1 (deellot 1b) mag infrastructuur komen voor infiltratie regenwater.</p> <p>De niet bebouwde gedeeltes van lot 1 (deellot 1b) worden aangegeven op het verkavelingsplan. Gezien deze inplanting volgt uit een globale visie op het terrein, kan ze moeilijk omschreven worden in vaste regels t.o.v. de perceelgrenzen.</p>	<p><u>Minimale verharding:</u></p> <p>De niet bebouwde delen van lot 1 (deellot 1b) worden ingericht als groenzone met minimale verharding.</p> <p>Verhardingen dienen aangelegd te worden met waterdoorlatende materialen of moeten kunnen afstromen met natuurlijke infiltratie tot gevolg.</p> <p>De afscheiding tussen de tuinen onderling gebeuren door middel van een zachte afscheiding met een haag (inheems), met ter ondersteuning van de haag op de perceelsgrens een scheiding met paal en draad (in de haag).</p> <p>Alle zachte afscheidingen binnen de tuinzone: hoogte 1,80 meter.</p> <p>In de private, niet bebouwde ruimte van lot 1 (deellot 1b) kan maximaal 10% bebouwd worden.</p>

2.2.2 Groenaanleg

Toelichting	Voorschrift
Het streefdoel van de open buitenruimte is minimale verharding, maximaal vergroenen.	<p><u>Aanleg en afscheiding:</u></p> <p>De niet bebouwde delen van lot 1 (deellot 1b) worden ingericht als groenzone met minimale verharding.</p>

Toelichting	Voorschrift
<p>Aangezien deze nieuwe woonwijk een hoge dichtheid heeft, moet de kwaliteit en kwantiteit van open groenruimtes (privaat of publiek) bewaakt worden. Fietsenstallingen worden reeds bij gebouwonwerp voorzien en opgenomen om de nood naar buitenbergingen te vermijden. Bijkomende constructies in tuinzones worden vermeden.</p> <p>In de tuinzones voor of achter de gebouwen zijn constructies toegestaan die nodig zijn om de grondgebonden woningen die niet op maaiveldniveau gelegen zijn te ontsluiten.</p> <p>Gezien de stedelijke context en het openbaar statuut van de open ruimte zijn afsluitingen van de verkaveling niet wenselijk. De doorwaadbaarheid van het geheel moet gevrijwaard worden. Afsluitingen op de perceelgrens of grens met het openbaar domein moeten de eenheid van de groene of open ruimte ondersteunen.</p>	<p>Indien mogelijk aangelegd te worden in waterdoorlatende materialen of moeten ze kunnen afwateren met natuurlijke infiltratie. De beplanting moet bestaan uit streekeigen soorten.</p> <p>De afscheiding tussen de tuinen onderling gebeuren door middel van een zachte afscheiding met een haag (inheems), met ter ondersteuning van de haag op de perceelsgrens een scheiding met paal en draad (in de haag).</p> <p>Alle zachte afscheidingen binnen de tuinzone: hoogte 1,80 meter.</p> <p>Op de scheidingen tussen private tuinen en openbaar domein worden een combinatie geplaatst van een afsluiting en een haag, hoogte 1,80 meter. De eventuele afsluiting staat op de perceelsgrens.</p> <p><u>Bebouwingsvoorschriften:</u> Bijgebouwen worden niet toegestaan in private tuinzones.</p> <div style="border: 2px solid red; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p><i>Lot 1</i> In de private, niet bebouwde ruimte (deellot 1b) kan maximaal 10% bebouwd worden. Ondergrondse constructie van lot 1 kan ook tot het deellot 1b reiken, tot zoverre dit de ondergrondse elementen voor infiltratie niet in het gedrang brengt.</p> </div> <p><i>Lot 5</i> In deze private eigendom met een publieke erfdienstbaarheid van doorgang, zijn ondergrondse constructies toegelaten en is een maximale verharding toegestaan. De scheiding tussen private eigendom en openbaar domein zal gevisualiseerd worden in verharding.</p>

2024_GR_00807 De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2022012511 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 loten: 2 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een bijgebouw en de aanleg van openbaar domein met woonerf karakter. - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent. - Goedkeuring

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 21 oktober 2024

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

Christophe Peeters, voorzitter
Mathias De Clercq, burgemeester; Filip Watteeuw, schepen; Sofie Bracke, schepen; Sami Souguir, schepen; Bram Van Braeckvelt, schepen; Isabelle Heyndrickx, schepen; Evita Willaert, schepen; Rudy Coddens, schepen; Johan Deckmyn; Karin Temmerman; Gabi De Boever; Zeneb Bensafia, ondervoorzitter; Anne Schiettekatte; Stephanie D'Hose; Veli Yüksel; Sven Taeldeman; Jef Van Pee; Mehmet Sadik Karanfil; Gert Robert; Carl De Decker; Karlijn Deene; Mieke Bouve; Cengiz Cetinkaya; Anneleen Van Bossuyt; Tom De Meester; Bert Misplon; Fourat Ben Chikha; Anita De Winter; Joris Vandenbroucke; Manuel Mugica Gonzalez; Patricia De Beule; Yüksel Kalaz; Stijn De Roo; Sonja Welvaert; Christiaan Van Bignoot; Caroline Persyn; Ronny Rysermans; Nicolas Vanden Eynden; Alana Herman; Els Roegiers; Emilie Peeters; Helga Stevens; Jeroen Van Lysebettens; Martine Verhoeve; Anton Vandaele; Nikolaas Schuiten
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; Liesbet Vertriest, waarnemend adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Filip Watteeuw

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 8

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het decreet betreffende de omgevingsvergunning van 25 april 2014, artikel 31
- Het Besluit van 27 november 2015 betreffende de omgevingsvergunning, artikel 47
- De Vlaamse codex ruimtelijke ordening (VCRO)
- Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM)
- Het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen, artikel 12

Motivering

De Heer Frederic Vandeputte als vaste vertegenwoordiger van Fw RED BV, namens SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT NV, diende een Omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden (verkavelingsvergunning) in voor gronden gelegen aan Koopvaardijlaan kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 796/2 W, 796/2 V, 818/2 C en 931F. Deze aanvraag werd op 09/04/2024 ingediend bij het college van burgemeester en schepenen. Op 01/07/2024 werd het dossier volledig en ontvankelijk verklaard.

Beschrijving aanvraag:

De betrokken percelen van de aanvraag situeren zich tussen de Koopvaardijlaan en de Schipperskaai, nabij het kruispunt van de Koopvaardijlaan met de Afrikalaan.

De verkaveling is de laatste stap in de ontwikkeling van het gebied tussen de Koopvaardijlaan, de Schipperskaai, en de toekomstige Verapazbrug. Aan de oostzijde van de Koopvaardijlaan bevinden zich bedrijfsgebouwen. Het station Gent-Dampoort bevindt zich ten zuiden op ca. 1 km.

De omgeving is in volle ontwikkeling en oriënteert zich als een woonbuurt met ondersteunende voorzieningen. Deze ontwikkelingen kaderen in de realisatie van het RUP Oude Dokken. Aan beide zijden van de dokken worden volgens het zogenaamde “brochettemodel” afwisselend bouwzones en openbare groenzones bestemd.

Voor 3 bouwvelden aan de oostelijke zijde van het dok – de zone tussen Koopvaardijlaan, Schipperskaai en Verapazbrug, is een PPS-constructie opgericht waarbij Sogent als publieke partner samenwerkt met SCHIPPERSKAAI DEVELOPMENT voor de realisatie van de bouwvelden en tussenliggende groenzones.

Deze ontwikkeling verloopt, gelet op de omvang van het gebied, gefaseerd. Voor de 2 meest noordelijke bouwvelden werden in 2016 de 2 eerste verkavelingsvergunningen afgeleverd:

- Noordveld (Z1f in het RUP) en Centraal veld (Z1g in het RUP). Deze zijn intussen in grote mate gerealiseerd. De bebouwing van het Centraal veld is volledig opgeleverd en in gebruik, het Noordveld is in ontwikkeling.: voor 3 van de 5 bouwvolumes werd reeds een omgevingsvergunning afgeleverd die in uitvoering is, voor de overige gebouwen loopt het ontwerpend onderzoek of de aanvraagprocedure.
- Centraal Veld (Z1g in het RUP): de bebouwing van het Centraal veld is volledig opgeleverd en in gebruik.

Voorliggende aanvraag betreft het meest zuidelijk deel van het bouwveld.

Het Zuidveld (Z1h in het RUP) werd opgedeeld in 2 verkavelingsaanvragen:

- Zuidveld 1 (noordelijke deel): de verkavelingsvergunning werd afgeleverd in 2022. Er werden in die vergunning reeds voorzieningen genomen voor de aansluiting en verbinding van Zuidveld 1 op Zuidveld 2.
- Zuidveld 2 (zuidelijke deel): de verkaveling van dit veld vormt het voorwerp van deze aanvraag.

Het terrein was vroeger bebouwd met een oude loods, de rest van de site was een braakliggend industrieterrein. In het kader van de verkaveling Zuidveld 1 werd de loods reeds gesloopt.

VERKAVELING

De verkaveling bestaat uit 5 'loten' die omgeven worden door nieuw openbaar domein met woonerf karakter:

- Lot 1 met een oppervlakte van 6.350 m² is bedoeld voor woningbouw en de voorschriften voorzien bouwhoogtes tot middelhoogbouw. De hoogte is overal maximaal 18 m. De grondgebonden woningen beschikken over een private tuin, die palen aan het nieuw openbaar domein. Lot 1a is bestemd voor woningbouw, lot 1b is bestemd voor private niet-bebouwde tuinzone, in te richten als groenzone met minimale verharding.
- Lot 2 met een oppervlakte van 3.160 m² is eveneens bestemd voor woningbouw en nevenfuncties in de plint. Op dit lot wordt een hoogteaccent voorzien met een bouwhoogte tot tot maximaal 50 m.
- Lot 3 met een oppervlakte van 115 m² is bestemd voor een fietsenstalling (bijgebouw Tournesol) onder de vorm van een luifelconstructie (buitenomgeving). Aan de zuidelijke grens met de Afrikalaan kan deze luifel uitkragen over openbaar domein (voetpad) met een afstand van 2,50 m. De vrije hoogte onder de luifel moet daarom tot 4m hoog zijn, de maximale hoogte is 6 m (laagbouw).
- Lot 4 met een oppervlakte van 875 m² is een ondergronds lot bestemd voor het tracé Zawent (warmtenet). Deze volume-eigendom zal toebehoren aan Ducoop (of haar rechtsopvolgers en rechtsverkrijgenden). Dit lot zal behoren tot het openbaar domein.
- Lot 5 met een oppervlakte van 720 m² is voorzien voor een private eigendom met publieke erfdienstbaarheid van doorgang, boven een ondergrondse constructie. Deze eigendom wordt niet opgenomen in het openbaar domein omwille van de ondergrondse constructie, doch door de publieke erfdienstbaarheid wordt de realisatie van de dwarsstraat verzekerd. Hier is maximale verharding toegestaan.

De verkaveling is opgevat als een autoluwe zone met een openbare groenzone. Dit betekent dat het geheel wordt ingericht met het oog op de actieve weggebruiker, bestemmingsverkeer wordt naar de ondergrondse parking geleid langsheen de Koopvaardijlaan. Plaatselijk verkeer blijft beperkt tot eventuele verhuishagens en dienstvoertuigen (onderhoudsdiensten, brandweer, ...). Dit wordt afgedwongen door het plaatsen van straatmeubilair.

Programma

Binnen de bebouwbare zones van de verkaveling wordt wonen als hoofdbestemming vastgelegd, met een maximale BVO van 12.000 m². Er wordt per lot een richtwaarde opgegeven voor het aantal te realiseren woningen:

Lot 1: 32

Lot 2: 54

Daarnaast worden als nevenbestemming ook buurtondersteunende functies, vrije beroepen, reca-zaken of kantoren, als kleinschalige nevenbestemmingen voor voorzieningen verweven aan het wonen toegelaten. De toegelaten oppervlakte voor kantoren en handel wordt beperkt tot 500 m² per handelszaak of kantoor.

In lot 2 kan de gelijkvloerse en eerste verdieping volledig bezet worden met nevenfuncties (op niveau van het gebouw blijft dit minder dan 50% van de oppervlakte).

Woondichtheid

Het RUP bepaalt dat voor het bouwveld een maximaal BVO van 25.000 m² kan worden gebouwd. Dit is exclusief parkeervoorzieningen, terreinverharding en overdekte buitenruimtes, technische verdiepen, terrassen en laad- en loszones.

De voorliggende verkaveling voorziet maximaal 12.000 m² BVO voor Zuidveld 2.

In de verkaveling worden 84 wooneenheden voorzien op een oppervlakte van 0,4145 ha. De woningdichtheid bedraagt ca. 203 woningen per hectare.

Aansluiting op de Koopvaardijlaan- Afrikalaan; aanpassing bestaand openbaar domein van de gewestweg

Het projectgebied sluit aan op de Koopvaardijlaan, een deel van de straat wordt aangepast conform de reeds uitgevoerde delen Centraal veld en Noordveld en de in uitvoering zijnde delen van Zuidveld 1.

Het Agentschap Wegen en Verkeer (AWV) heeft recent een deel van de Koopvaardijlaan heraangelegd.

De nieuwe hoogtepeilen van de heraangelegde gewestweg en de nieuwe verkaveling zijn op elkaar afgestemd, zodat de toekomstige inritten voor de ondergrondse parking, brandweer en vuilniswagen op een correcte manier uitgevoerd kunnen worden.

In deze aanvraag worden de aansluitingen aangepast tot de definitieve toestand, waarbij er voorzien wordt in het aanleggen van een verzwaarde opbouw van het voetpad en het verlagen van de boordstenen, zodat de inritten toegankelijk zijn voor het beoogde verkeer.

De aanvraag omvat een rooilijnplan en de gedetailleerde omgevingsvergunningsaanvraagplannen voor de aanleg van het toekomstig openbaar domein tussen de bouwloten met inbegrip van de openbare groenzone.

Aanleg nieuw openbaar domein

Er wordt veel belang gehecht aan de verbinding tussen open ruimtes alsook de verbinding tussen de verkaveling en de stadskern. De bouwvelden worden afgewisseld met groene leefstraten en een gemeenschappelijke grotere woongroenzone. Deze staan telkens loodrecht op het dok om de zichtas naar en verbinding met de stadskern te benadrukken.

Voor de inrichting van het openbaar domein als woonerf wordt gekozen voor duurzame materialen zoals beton en kasseien.

De bomen worden zodanig ingeplant zodat deze de kans krijgen om uit te groeien tot toekomstbomen.

De verhardingen op openbaar domein worden beperkt tot hetgeen functioneel nodig is, hierbij wordt de verbinding Koopvaardijlaan – Schipperskaai en de Krukas tussen de verschillende

bouvvelden extra benadrukt door het gebruik van beton als verharding. De resterende delen worden maximaal groen voorzien, hetzij met versterkt gras of met zones voor beplanting.

De overgang tussen privaat en openbaar wordt duidelijk weergegeven door groene elementen, zoals hagen, waardoor er ook de mogelijkheid wordt gegeven tot het creëren van privacy voor de voortuinen.

Binnen de omgevingsaanleg wordt een openbare woongroenzone aangelegd waardoorheen de krukas loopt, die een noord-zuid gerichte fiets- en voetgangersverbinding is tussen alle bouvvelden in de Nieuwe Dokken. De krukas is een element dat, in tegenstelling tot de dwarse straten tussen Koopvaardijlaan en het water (Schipperskaai), van noord tot zuid doorheen de 3 bouvvelden (Zuidveld, Centraal Veld en Noordveld) en de tussenliggende woongroenzones loopt. Deze as verbindt de velden en groenzones met elkaar en is tevens een functioneel element want deze bundelt de aanleg van de ondergrondse leidingen naar de bouvvelden.

De bestaande ondergrondse bunker met bovengronds toegangsgebouw blijft behouden, opgenomen in de parkaanleg.

Op heden is de bunker eigendom van Sogent, desgevallend eventueel door Sogent over te dragen aan Stad Gent. Rondom de bunker wordt een zitelement voorzien.

Niveaunderschillen

Er zijn geen grote niveaunderschillen gecreëerd binnen het project, het geheel bevindt zich quasi op hetzelfde niveau. De wadi's voor de hemelwatervoorzieningen en de woongroenzone vormen hierop een uitzondering.

Procedure:

Het openbaar onderzoek werd gehouden van 9 juli 2024 tot 7 augustus 2024.

Resultaat: geen bezwaren.

De gemeentelijk omgevingsambtenaar heeft deze aanvraag geadviseerd. Het advies van de omgevingsambtenaar is aan dit besluit toegevoegd.

In uitvoering van artikel 12 van het decreet over de gemeentewegen keurt de gemeenteraad een rooilijnplan goed. In uitvoering van art. 31 van Decreet betreffende de Omgevingsvergunning en van het Gemeentedecreet neemt de gemeenteraad een beslissing over de aanleg, wijziging, verplaatsing of opheffing van een gemeenteweg alvorens de bevoegde overheid een beslissing neemt over de vergunningsaanvraag. De gemeenteraad spreekt zich daarbij uit over de ligging, de breedte en de uitrusting van de gemeenteweg, en over de eventuele opname in het openbaar domein.

Het vergunningverlenend bestuursorgaan is van oordeel dat een vergunning kan verleend worden op basis van het advies van de omgevingsambtenaar.

De gemeenteraad is van oordeel dat het voorstel van wegaanleg kan goedgekeurd worden om volgende redenen:

De verkaveling situeert zich op private percelen in eigendom van SoGent tussen de Koopvaardijlaan en de Schipperskaai en kadert binnen het RUP 135 "Oude Dokken". Het RUP legt in de betrokken zone de aanleg van straten dwars op het Handelsdok, en dus ook dwars op de Koopvaardijlaan, op.

De nieuwe rooilijnen en daarbij horende nieuwe openbaar domein dragen bij aan volgende doelstellingen:

- Ontsluiten van de nieuwe woningen langsheen het openbaar domein en aankoppelen van deze dwarsstraten aan de bestaande openbare infrastructuur zoals opgelegd in het RUP 135
- Creëren van een trage verbinding-as doorheen het hele projectgebied van "De Nieuwe Dokken", de zogenaamde 'Krukas'
- Het voorzien van een publieke woongroenzone zoals voorzien binnen de bepalingen van het RUP 135.

De nieuwe weg sluit aan op het bestaande wegennet en vormt zelf trage verbindingen tussen de verschillende bouwvelden, groenzones en bruggen over het dok richting stadscentrum en station.

Op deze manier wordt er op kleine schaal een fijnmazig netwerk van trage verbindingen gemaakt die bruikbaar zijn voor woon-werkverkeer alsook recreatief omwille van de verbinding tussen de groenzones en de winkel- en sportaangelegenheden binnen "De Nieuwe Dokken". Deze verbindingen zullen niet alleen gebruikt worden door de bewoners van de site zelf, maar zullen ook door bezoekers aan de woongroenzone of eventuele commerciële activiteiten die zich in deze omgeving vestigen, gebruikt worden.

Verder draagt dit project bij aan de herwaardering van de site, die opnieuw bruikbaar wordt voor de brede bevolking, hetzij voor wonen, commerciële of recreatieve doeleinden.

De publieke erfdiensbaarheid die voorzien is op lot 5 van de verkaveling verzekert mee de publieke doorwaadbaarheid van deze site. Omdat onder dit lot een private ondergrondse parking voorzien wordt in de toekomst, wordt dit lot niet opgenomen in het openbaar domein van de Stad.

Er zijn nog een aantal technische opmerkingen met betrekking tot het wegenisdossier en de erin opgenomen rioleringswerken. Deze worden als bijzondere voorwaarden in dit besluit opgenomen. Bij uitwerking van het technisch dossier moeten deze voorwaarden verwerkt worden. De groenaanleg bevat een aantal elementen die een te grote beheerkost inhouden (aanleg vlanders boven de wadi) en de voorziene wadi is overgedimensioneerd en weinig gebruiksvriendelijk aangelegd. Ook de concrete aanleg van deze groenzone moet in kader van de opmaak van het technisch dossier dus nog worden aangepast aan de in dit raadsbesluit opgelegde voorwaarden.

ROOILIJNENPLAN

Het toegevoegde rooilijnenplan geeft 3 verschillende loten weer.

- LOT 1: deel van perceel 818/02C – 743 m²
- LOT 2: deel van perceel 796/02W – 494 m²

- LOT 3: deel van perceel 796/02V – 88 m²

Deze loten zullen en kunnen worden overgedragen aan het openbaar domein, deels in functie van de nieuwe openbare wegen, deels in functie van het nieuwe openbaar park. De loten worden integraal overgedragen naar het openbaar domein. Hierin wordt ook een ondergronds lot gecreëerd voor de aanleg van de nutsleidingen type Zawent. Deze zone, deel uitmakend van het openbaar domein, wordt in concessie of opstal verleend aan DuCoop zodat een uitvoeringszekerheid en gebruiksrecht bestaat in functie van aanleg, onderhoud en beheer van deze leidingen.

De voorgestelde werken voldoen aan de huidige en toekomstige behoeften aan zachte mobiliteit. Er wordt voldaan aan de doelstellingen en principes, vermeld in artikel 3 en 4 van het decreet van 3 mei 2019 houdende de gemeentewegen.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

Het voorstel van wegenis met inbegrip van de openbare groenzone moet aangepast worden op een aantal punten. Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingsaanvraag.

Bijgevoegde bijlage(n):

- Verslag_OA_Zuidveld 2.pdf
- Zuidveld 2_Rooiijnplan.pdf (deel van de beslissing)
- Plan kosteloze grondafstand Zuidveld 2.pdf (deel van de beslissing)
- advies Farys De Nieuwe Dokken - Zuidveld 2 Gent.pdf
- AWW_AV-411-2024-00972_20240717_gunstig.pdf
- Advies Elia.pdf
- Advies Brandweer - VERKAVELING Schipperskaai.pdf

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- Met unanimititeit

Artikel 1:

Keurt het rooiijnplan, met inbegrip van de kosteloze grondafstand, zoals opgenomen in bijlage, goed.

Artikel 2:

keurt de ligging, breedte en uitrusting van de gemeentewegen, zoals ontworpen in de verkavelingsaanvraag, gelegen Koopvaardijlaan en kadastraal gekend als afdeling 7 sectie G nrs. 796/2 W, 796/2 V, 818/2 C en 931F, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

Voorwaarden uit externe adviezen:

De **brandweervoorschriften**, die betrekking hebben op deze omgevingsvergunning, moeten strikt nageleefd worden (zie advies van 24 juli 2024 met kenmerk 059911-020//2024).

De voorwaarden opgenomen in het advies van **Agentschap Wegen en Verkeer** (advies van 17 juli 2024, met kenmerk AV/411/2024/00972) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **VMM** (advies van 2 juli 2024) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **ELIA ASSET** (advies van 1 juli 2024, met kenmerk 327884) moeten strikt nageleefd worden.

De voorwaarden opgenomen in het advies van **PROXIMUS** (advies van 24 juli 2024, met kenmerk JMS 516086) moeten strikt nageleefd worden.

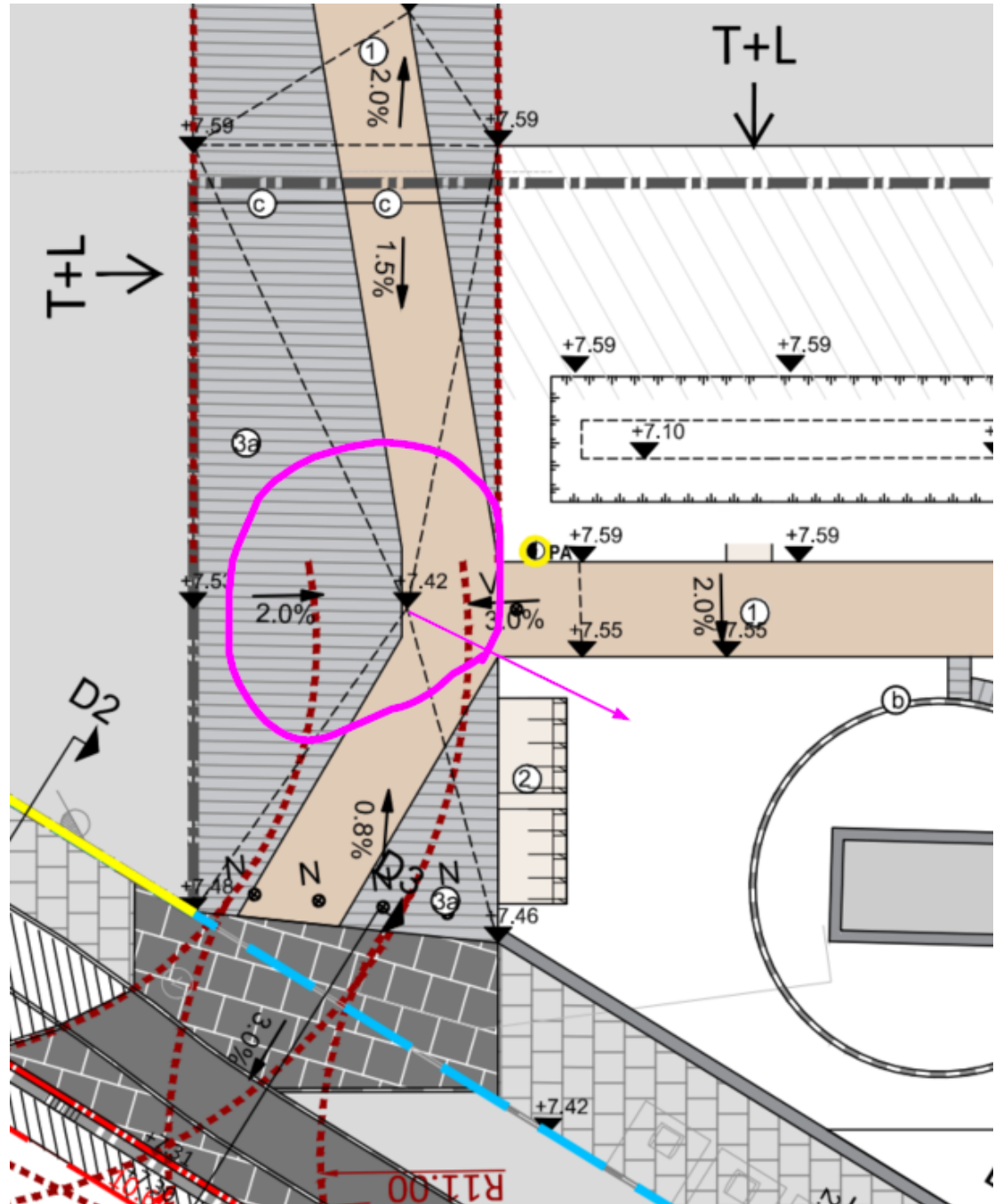
De voorwaarden opgenomen in het advies van **FARYS** (advies van 30/07/2024, met kenmerk VK-24-785) moeten strikt nageleefd worden:

Technische voorwaarden te verwerken in het technisch dossier:

Technische voorwaarden met betrekking tot de wegenis:

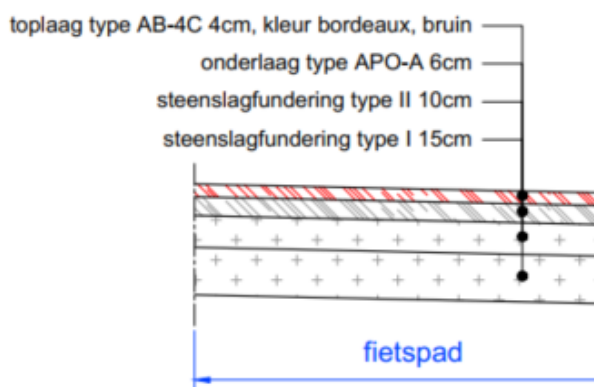
- De oprit richting de ondergrondse parking in “de ruit” wordt loodrecht op de rand van de rijbaan voorzien en is maximaal 6m breed.
- Het legverband van het deel van het voetpad dat heraangelegd wordt loopt loodrecht op de rijbaan ipv op de nieuwe zijstraat. Enkel thv de opritten wordt het legverband gedraaid en dit met een loodrechte begrenzing op de boordsteen van de rijweg.
- Het fietspad in roodbruin asfalt wordt binnen de grens der werken integraal vernieuwd zodat er een minimum aan naden ontstaat. De begrenzing van het herstel is loodrecht op de rand van het fietspad.
- De zone tussen het fietspad en de rijweg blijft maximaal onthard.
- De opritten dienen een opstand van 4 cm te hebben tov de kantstrook, momenteel is dit slechts met een opstand van 1cm voorzien. Tussen de inrit naar de nieuwe zijstraat en de in- en uitrit van de ondergrondse parking moet de boordsteen opgetrokken worden tot 12cm.
- Het is onduidelijk waarom er voor gekozen wordt om het regenwater op de verharding te verzamelen in een centrale plas. Dit is niet wenselijk. De peilen moeten herbekeken worden zodat het water van de verharding integraal in de aanpalende groenzone kan

infiltreren.



- Alle verhardingen dienen een dwarshelling te hebben van minimaal 2 cm/m en maximaal 4 cm/m. Dit geldt eveneens voor de paden doorheen de groenzone. Voor deze paden moet worden vermeden dat er water van het openbaar domein naar het privaat domein stroomt.

- Alle paden dienen tevens ook minimaal 2mm/m langshelling te hebben, indien het noodzakelijk is kunnen we op de laagste plaatsen instroomvlakjes toevoegen om plasvorming te vermijden.
- De verharding van het fietspad dient als volgt opgebouwd te worden:



Technische voorwaarden met betrekking tot de openbare groenzone:

- Vlonderconstructie: De vlonder die uitkraagt boven de infiltratievoorziening wordt geschraapt.
- Zitelementen: Het cirkelvormig zitelement aan de zijde van fase 1 is te vervangen door een gewone zitbank met rug- en armluning langs de krukas.
- Infiltratievoorziening (wadi's) in openbaar domein: De infiltratievoorziening moet herwerkt worden. De oppervlakte van de infiltratievoorziening moet geoptimaliseerd en verkleind worden, en de taluds moeten worden aangepast in het kader van ontsluiting en groenbeheer, waarbij steeds moet worden beantwoord aan de vereisten van de hemelwaterverordening. De aanpassingen worden verder geconcretiseerd in kader van de opmaak van het technisch dossier (zie lasten).

Voorwaarden met betrekking tot het sorteerpunt:

De verkaveling moet beschikken over een sorteerpunt op openbaar domein in beheer van de door de Stad Gent erkende afvalophaler.

Voorwaarden met betrekking tot de bestaande bunker:

Minstens één van de twee deuren van de bunker moet toegankelijk zijn via een beperkte vorm van verharding.

Artikel 3:

legt aan de houder(s) van de verkavelingsvergunning, bij afgifte van de verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten op:

LAST 1 – Aanleg openbare weg en riolering

Als vergunninghouder ben je verplicht om de openbare weg bij het project aan te leggen op eigen kosten. Ook de riolering hoort daarbij, zoals aangegeven op de plannen en eventueel aangepast aan de voorwaarden.

De verkavelingsvergunning geldt als omgevingsvergunning voor de **aanleg van de nieuwe weg**.

LAST 2 – Openbaar groen

Als vergunninghouder ben je verplicht om het openbaar groen bij het project aan te leggen op eigen kosten. Je baseert je daarvoor op de plannen, eventueel aangepast aan de voorwaarden.

TER INFORMATIE: VERPLICHTINGEN BIJ DE CONCRETE UITVOERING VAN LAST 1 EN LAST 2

TECHNISCH DOSSIER

De Stad Gent en Farys stellen minimale kwaliteitseisen aan de technische uitvoering van de werken. Zij zijn immers de toekomstige eigenaars-wegbeheerder en beheerder van het openbaar domein. Het gaat bijvoorbeeld om de materiaalkeuze en de samenstelling van de fundering.

Daarom vragen we om een technisch dossier op te stellen.

Je vraagt de vereisten waaraan deze plannen en documenten moeten voldoen, op bij de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Ze moeten ook aan het standaardbestek SB 250 (laatste geldende versie - model Gent) voldoen.

Het technisch dossier moet zeker volgende zaken bevatten:

- een grondplan bestaande toestand
- grondplannen van de ontworpen toestand: riolering, wegen, groen, op schaal 1/250
- lengteprofielen
- dwarsprofielen
- peilenplannen
- details van eventuele kunstwerken
- bestek
- gedetailleerde raming (*rekening houdend met de inflatie en een redelijke uitvoeringstermijn kan de raming verhoogd worden*)
- beplantings- en groenbeheerplan
- details van de parkinfrastructuur, zoals meubilair en speelinfrastructuur
- de hydraulische nota

Deze zaken zijn waar nodig aangepast aan de voorwaarden uit de vergunning.

Maak het dossier digitaal over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen. Deze dienst bezorgt dit dossier aan de andere betrokken diensten voor nazicht.

Deze diensten kunnen hierop opmerkingen geven, aanbevelingen doen en aanpassingen vragen.

Als vergunninghouder heb je er alle belang bij om de aanbevelingen van de technische diensten na te leven en de gevraagde aanpassingen door te voeren.

Je bent verplicht de lasten in natura financieel te waarborgen (voor meer details zie verder).

De omvang van de borg wordt bepaald op basis van het technisch dossier. De uiteindelijke waarborg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het college van burgemeester en schepenen.

Je mag de werken pas starten nadat

1° het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent en de betrokken diensten, en

2° de waarborg door het college van burgemeester en schepenen is aanvaard.

Zo zorgen we er samen voor dat de geplande rioleringswerken, wegenwerken of de groenaanleg, na uitvoering voorlopig kunnen opgeleverd worden en we de waarborg kunnen vrijgeven.

AANBESTEDING OF ONDERHANDSE OVEREENKOMST

Het technisch dossier dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst.

Enmaal je een aannemer hebt aangeduid, leg je dit voor aan de Stad Gent. Hiervoor maak je een kopie van de inschrijving over aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de Groendienst.

START VAN DE WERKEN

Je meldt de start van de werken van je bouwproject in het Omgevingsloket.

Deel de aanvangsdatum van de werken die betrekking hebben op het bestaand of toekomstig openbaar domein minstens 14 kalenderdagen vooraf mee aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

Je belegt vooraf een startvergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Farys en de Groendienst).

WEGGRENZEN UITZETTEN

Vóór de start van de wegen- en rioleringswerken moet je als vergunninghouder de weggrenzen ter plaatse uitzetten met voldoende en duidelijk zichtbare tekens. Deze afpaling op het terrein zet je om in een 'uitzetplan' dat je aan Projectbureau Ruimte voorlegt ter goedkeuring.

PLAN VAN GRONDOVERDRACHT

Uiterlijk 60 kalenderdagen voor de voorlopige oplevering leg je een 'plan van grondoverdracht' voor de kosteloze grondafstand voor aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring. Dit 'plan van grondoverdracht' moet exact overeen komen met het vergunde rooilijnplan.

De technische vereisten waaraan het plan van grondoverdracht moet voldoen, vind je hier. Bij vragen hierover kan je terecht bij Dienst Vastgoed.

VERKEERSBORDEN, STRAATMEUBILAIR EN WEGMARKERINGEN

Als vergunninghouder moet je, op eigen kosten, de nodige verkeersborden en straatmeubilair, zoals paaltjes, laten leveren en plaatsen. Je brengt eveneens de nodige wegmarkeringen aan, zowel aan de wegen binnen de vergunning als aan de bestaande, aanpalende wegen, volgens de aanduidingen van het IVA Mobiliteitsbedrijf van de Stad Gent.

Je kan de opmaak van een signalisatieplan aanvragen bij het Mobiliteitsbedrijf van zodra het technisch dossier volledig beantwoordt aan de aanbevelingen van de Stad Gent/Farys.

In de e-mail naar het Mobiliteitsbedrijf geef je mee wanneer de voorlopige oplevering gepland is. Voor het opmaken van een goedgekeurd signalisatieplan geldt immers een zekere doorlooptijd, wat betekent dat de aanvraag minstens 5 maanden voor de voorlopige oplevering moet gebeuren.

Bij je aanvraag stuur je alle nodige informatie over de geplande heraanleg mee: een gegeorefereerd PDF- en DWG-bestand van het grondplan met daarop aangeduid de eventuele geplande paaltjes (met vermelding van het type) en laadpalen, de route(s) en draaicirkels voor de voertuigen van de brandweer en IVAGO, info over welke weggebruikers welke wegsegmenten wel/niet mogen gebruiken, aanleg conform (woon)erf is (indien van toepassing) en alle andere informatie die nodig is voor de opmaak van het signalisatieplan.

AS-BUILT DOSSIER

Voor de voorlopige oplevering moet je als vergunninghouder een as-built dossier opmaken op eigen kosten. Onder as-built dossier verstaan we meer dan enkel het 'plan'.

Het bevat minstens volgende zaken:

- goedkeuring GRB opmeting (zie verder*)
- as-built plan, incl. groenelementen + opmetingsfiches van de putten (inspectieputten, instromen, uitstromen, overstorten, alle constructies onder de grond)
- huisaansluitfiches
- proefverslagen
- technische fiches + overzichtslijst
- exploitatiefiches pompen
- werfverslagen
- bestek

* Enkel het as-built plan dien je in bij Informatie Vlaanderen. De voorlopige oplevering kan pas doorgaan als er een schriftelijke goedkeuring van Informatie Vlaanderen is over de conformiteit aan het Grootchalig Referentie Bestand of Basiskaart Vlaanderen (GRB).

AFSLUITING WERF

Zolang de openbare weg, de riolering en het openbaar groen niet voorlopig zijn opgeleverd moet de werf afgesloten blijven met een voldoende en stevig hekwerk. Tot zolang duid je de straten aan met een verkeersbord 'privaat', en dit aan alle toegangen.

OPLEVERING

Je voert de wegen- en rioleringswerken en de groenaanlegwerken in principe in één geheel uit. De afgewerkte weg, de riolering en het openbaar groen worden voorlopig en definitief opgeleverd in aanwezigheid van de Stad Gent in functie van een latere kosteloze afstand aan de Stad Gent.

De werken (wegen, riolering en openbaar groen) worden in 1 keer opgeleverd.

De termijn tussen de voorlopige en de definitieve oplevering bedraagt 3 jaar en gaat in op datum van de voorlopige oplevering. In die periode valt het groenonderhoud ten laste van jou als vergunninghouder.

De Stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

EINDE VAN DE WERKEN

Nadat de openbare weg is aangelegd en de rioleringswerken zijn uitgevoerd, laat je dit weten aan de Dienst Wegen Bruggen en Waterlopen. De beëindiging van de groenaanleg deel je mee aan de Groendienst.

CONTACTGEGEVENS

- Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen: tdwegen@stad.gent
- Farys: vergunningen@farys.be
- Groendienst: groendienst@stad.gent
- Projectbureau Ruimte: landmeetcel@stad.gent
- Dienst Vastgoed: vastgoedbeheer@stad.gent
- Mobiliteitsbedrijf: mobiliteit@stad.gent
- Informatie Vlaanderen: <https://overheid.vlaanderen.be/GRB-As-builtplannen>

LAST 3 – Aanleg van nutsvoorzieningen

Als vergunninghouder ben je verplicht om nieuwe nutsvoorzieningen naar en in het project aan te leggen op eigen kosten en/of om bestaande nutsvoorzieningen aan te passen.

Het is verplicht om minimaal volgende nutsvoorzieningen aan te leggen:

- elektriciteit
- water
- telecommunicatie
- openbare verlichting

Je volgt daarbij strikt de voorwaarden uit de adviezen van de nutsbedrijven.

Je staat zelf in voor de kosten en lasten van het installeren van de openbare verlichting. Dit gebeurt volgens de richtlijnen van de Stad Gent en Fluvius. De Stad Gent neemt bij overdracht van het openbaar domein immers ook het beheer van de verlichting over.

Je vraagt direct na het bekomen van de vergunning advies bij de lichtcel, via openbareverlichting@stad.gent.

Je plaatst de openbare verlichting conform het Lichtplan van de Stad Gent. Alle info over het Lichtplan is te raadplegen via www.stad.gent/gentverlicht.

Voor je start met de werken, vraag je bij de nutsmaatschappijen die in de voorwaarden bij deze vergunning vermeld zijn, een offerte op om de omvang van de te stellen waarborg te bepalen. De nutsmaatschappij laadt die offerte op op het omgevingsloket.

LAST 4 – Kosteloze grondafstand

Binnen het jaar na de definitieve oplevering draag je de openbare weg met uitrusting en het openbaar groen kosteloos over aan de Stad Gent.

De Stad Gent controleert het plan van grondoverdracht (*zie hoger*) zowel digitaal als op het terrein alvorens de definitieve oplevering kan plaatsvinden. Eenmaal het plan van overdracht


conform verklaard is, ben je verplicht de prekadastratie (= *voorafgaande perceelsidentificatie*) ervan aan te vragen.

Een notaris van je keuze maakt vervolgens het conform verklaarde plan in analoge versie, samen met een ontwerp van de akte, over aan de Dienst Vastgoed, Sint-Salvatorstraat 16, 9000 Gent, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

Na goedkeuring door de gemeenteraad zal een notaris van je keuze de akte verlijden. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van jou als vergunninghouder.

Artikel 4:

Oordeelt dat, op basis van het voorwaardelijk gunstig advies van de gemeentelijk omgevingsambtenaar dat bij dit besluit is gevoegd, de verkavelingsaanvraag nr. OMV_2022012511 voor gronden aan Koopvaardijlaan voor vergunning in aanmerking komt.

 Elektronisch ondertekend op
23/10/2024 om 10:41:50 (GMT+02:00)
door
Mieke Hullebroeck, algemeen directeur
stad en OCMW Gent

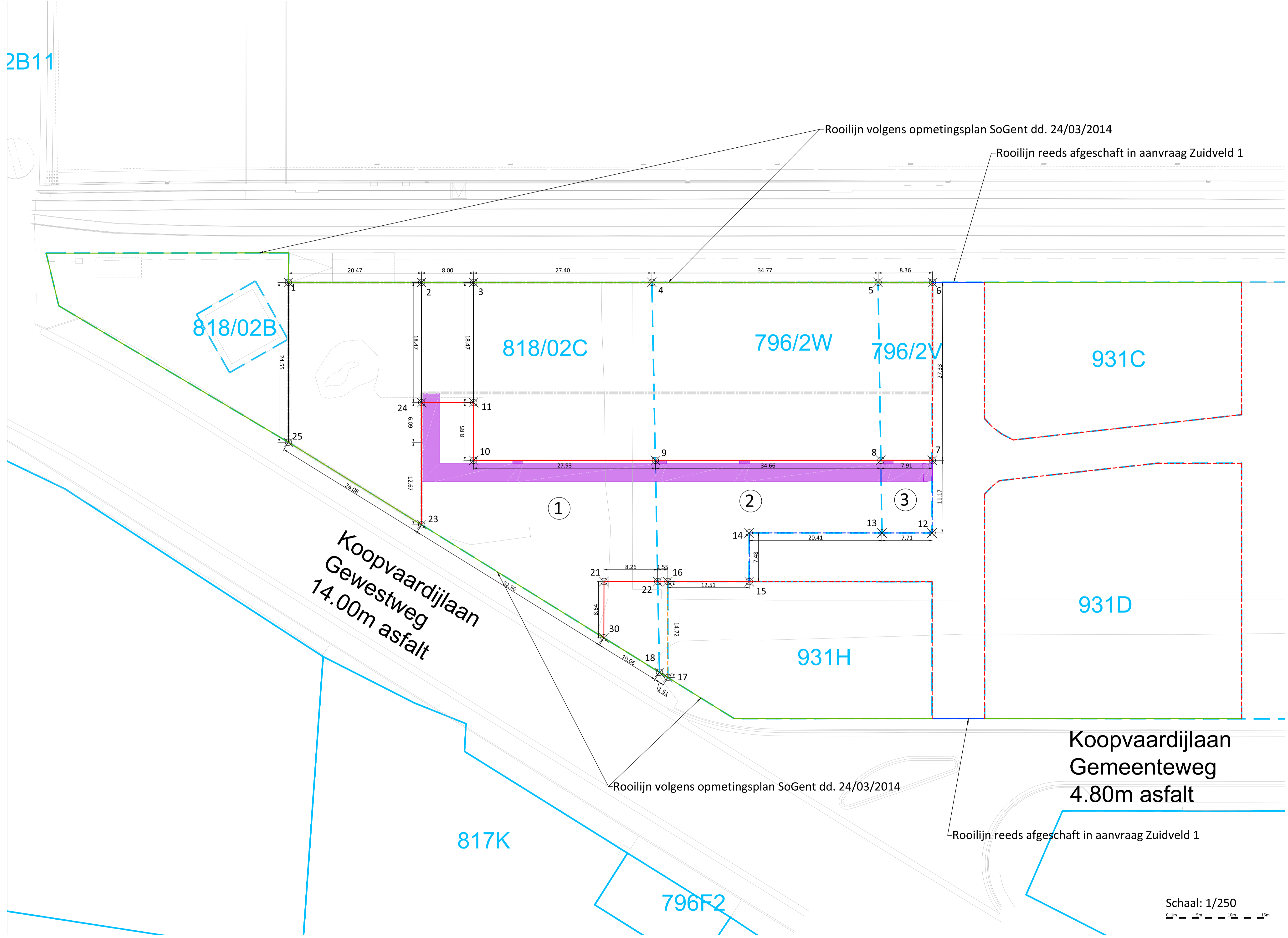
 Elektronisch ondertekend op
22/10/2024 om 15:06:23 (GMT+02:00)
door
Christophe Peeters, voorzitter
gemeenteraad en raad voor
maatschappelijk welzijn

2024_GR_00807 - De aanleg en wijziging van een gemeenteweg in het kader van OMV_2022012511 K - Omgevingsvergunningsaanvraag voor het verkavelen van gronden in 4 loten: 2 loten bestemd voor meergezinswoningen, 1 lot voor een bijgebouw en de aanleg van openbaar domein met woonef karakter. - met openbaar onderzoek - Koopvaardijlaan, 9000 Gent.

- LEGENDE**
ZUIDVELD 2
- Ondergrondse concessie - track Zavent
 - Perceelgrens
 - Perceelnummer
 - Contour ondergrondse parking
 - Te behouden rooilijn
 - Af te schaffen rooilijn
 - Nieuwe rooilijn
 - Nieuwe lotgrens
 - Te behouden rooilijn - nieuwe rooilijn vanuit in Zuidveld 1
 - Af te schaffen rooilijn - nieuwe rooilijn vanuit in Zuidveld 1

COÖRDINATENTABEL LAMBERT 1972, COÖRDINATEN, METER		
NR	X	Y
1	105786,45	194849,12
2	105780,79	194868,80
3	105778,58	194876,49
4	105771,00	194902,82
5	105761,39	194936,23
6	105759,08	194944,26
7	105785,36	194951,79
8	105787,55	194944,19
9	105797,12	194910,88
10	105804,84	194884,04
11	105796,33	194881,60
12	105796,09	194954,84
13	105798,22	194947,44
14	105803,86	194927,82
15	105811,04	194929,89
16	105814,50	194917,87
17	105828,66	194921,94
18	105828,24	194920,49
21	105817,20	194908,44
22	105814,93	194916,38

COÖRDINATENTABEL LAMBERT 1972, COÖRDINATEN, METER		
NR	X	Y
23	105816,57	194879,09
24	105798,54	194873,91
25	105810,04	194855,91
30	105825,50	194910,81



Alle pellen volgens TAW
Referentiepaal 0,00m TAW

Schaal: 1/250

<p>VESTIGING ANTWERPEN Rodenreedaan 1, 2000 Antwerpen tel: +32 (0)3 21 55 00 fax: +32 (0)3 21 55 01 email: info@anteagroup.com www.anteagroup.be</p>	<p>Ontwerpbureau Pauwels BVBA Mercatorpad 5, 3000 Leuven tel: +32 (0)16 20 89 01 email: info@pauwelsbvba.be</p>	<p>Schipperskaai Development cba Poortakkerstraat 94, 9051 Gent tel: +32 (0)9 242 96 30 email: info@nuewewokken.gent</p>
---	---	--

Stad Gent

DE NIEUWE DOKKEN De Nieuwe Dokken
Wonen aan de Schipperskaai
Schipperskaai Development CVBA
Zuidveld

OMGEVINGSVERGUNNING

ROOILIJNPLAN ZUIDVELD 2	Gezien en goedgekeurd door de _____ in vergadering van _____
	Mieke Hultbroeck Algemeen directeur
	Mathias De Clerck Burgemeester
	Vertegenwoordigers van Schipperskaai Development NV:
	Lode Waes BVBA vv Lode Waes
	Luma Real Estate BVBA vv Bert Grugnon

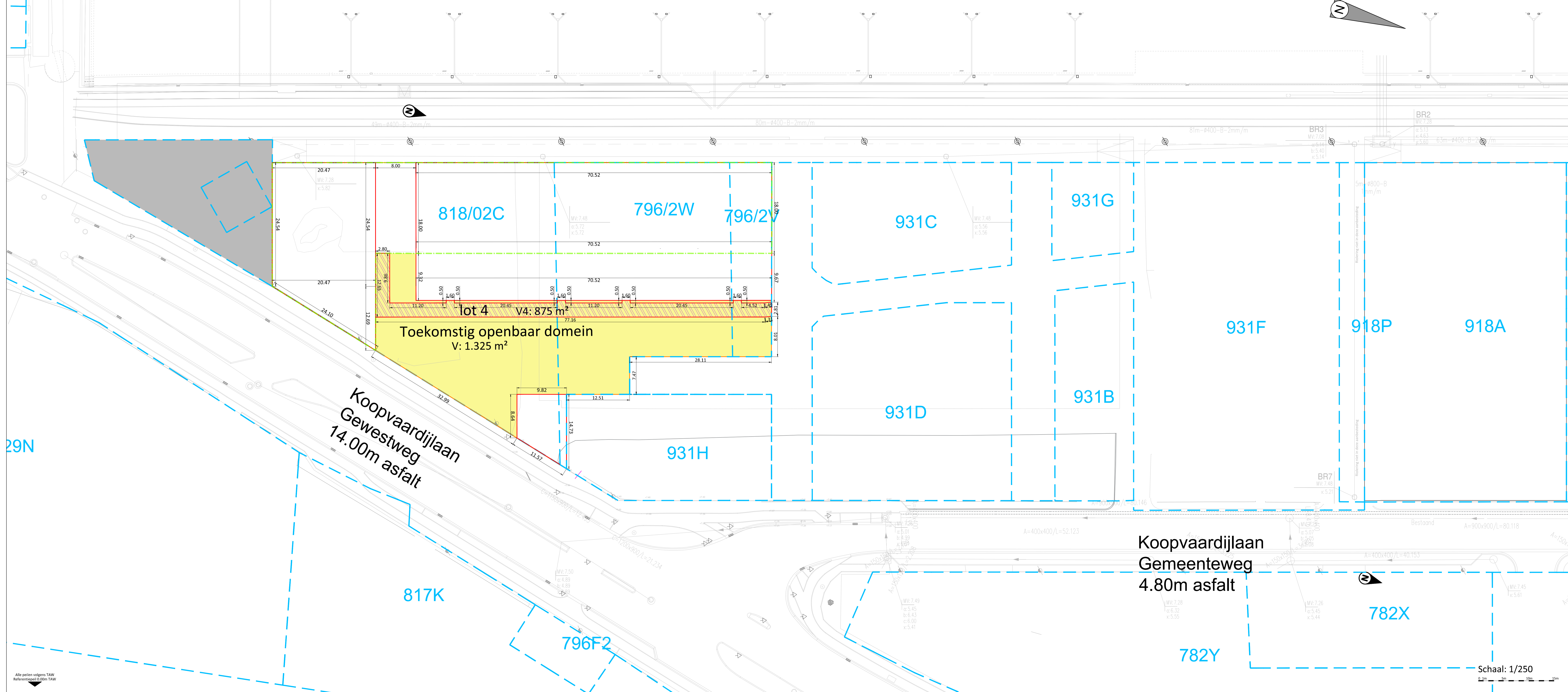
Opgesteld door Antea Group

Stijn Beyens
Projectleider Infrastructuur

Gert Staappaerts
Projectmanager Infrastructuur

AANGEBRACHTE WIJZIGINGEN			Dos. nr. Antea Group: 229383
INDEX	GET.	AARD	DATE
A	SBE	Ontwerp - opgemaakt voor K2 2020-07-09	02/07/2020
B	SBE	Ontwerp - aanpassingen na K2 2020-07-09	12/08/2020
C	SBE	Ontwerp - opgemaakt voor K2 2020-08-27	24/08/2020
D	SBE	Ontwerp - opgemaakt voor K2 2020-10-23	15/10/2020
E	SBE	Ontwerp - opgemaakt voor K2 2020-11-06	02/11/2020
F	SBE	Ontwerp - opgemaakt voor overleg Farns	30/11/2020
G	SBE	Omgevingsvergunning - opgemaakt	16/06/2021
H	SBE	Omgevingsvergunning - opmaak Zuidveld 2	01/03/2024
			Gemeten: -
			Bestand: 2280_202401_Rooilijnplan.dwg

728/02B11



LEGENDE
ZUIDVELD 2
VERKAVELINGSPLAN

- Geel: Openbaar domein
- Geel met streepjes: Ontoestelgebied - openbaar - stad Zaventem
- Grijs: Lot uit de verkaveling gesloten
- 0.00: Hoofdpunt manueel
- : Projectgrens
- : Lotgrens
- : Perceelgrens
- : Perceelnummer
- : Grenzen ondergrondse parking (onder de loten 1-2-5)

VESTIGING ANTWERPEN
 Eersteleiders 1, 2001 Antwerpen
 tel: 03 221 55 00
 fax: 03 221 55 01
 email: info@antgroup.com
 www.antgroup.be

Ontworbureau: Pauwels BVBA
 Merckelstraat 5, 3000 Leuven
 tel: +32 (0)45 20 89 01
 email: info@pauwelsbvba.be

Schipperskaai Development nv
 Boortakentstraat 94, 3005 Gent
 tel: 09 242 96 30
 email: info@nueweddokken.gent

anteagroup **ONTWERPBUREAU PAUWELS BVBA** **SCHIPPERSKAAI**

Stad Gent

DE NIEUWE DOKKEN De Nieuwe Dokken
 Wonen aan de Schipperskaai
 Schipperskaai Development NV
 Zuidveld

OMGEVINGSVERGUNNING

VERKAVELINGSPLAN NIEUWE TOESTAND

Getien en goedgekeurd door de in verbanding van:

Mieke Hulstbroeck
 Algemeen directeur

Mathias De Cleyn
 Burgemeester

Vertegenwoordigers van Schipperskaai Development NV:

Lode Wans BVBA
 vv Lode Wans

Luma Real Estate BVBA
 vv Bert Gruijters

Opgesteld door Antea Group

Stijn Beyens
 Projectleider infrastructuur

Gert Stappaerts
 Projectmanager infrastructuur

Dis. nr. Antea Group: 229383

INDEX	GET	AARD	DATUM
A	SBE	Ontwerp - opmaak voor IZ 2020-07-09	02/07/2020
B	SBE	Ontwerp - aanpak van IZ 2020-07-09	12/08/2020
C	SBE	Ontwerp - opmaak voor IZ 2020-08-27	24/08/2020
D	SBE	Ontwerp - opmaak voor IZ 2020-10-13	15/10/2020
E	SBE	Ontwerp - opmaak voor IZ 2020-11-06	02/11/2020
F	SBE	Ontwerp - opmaak voor overleg fysis	30/11/2020
G	SBE	Ontwerp - opmaak voor overleg	28/01/2021
H	SBE	Ontwerp - opmaak voor overleg	15/03/2021

Schaal: 1/250

Bestand: 08_jaartemplan_2021_05-21.dwg

Overzichtslijst vergunde plannen OMV 2022012511

In deze overzichtslijst staan de plannen die het college vergunt en integraal deel uitmaken van de vergunning. Naast de titel van de plannen staat telkens een unieke "hash"-code van het document. Hiermee controleer je de authenticiteit van de plannen. Controleer steeds of het om een goedgekeurd plan gaat.

Opgelet, er kunnen voorwaarden vermeld staan op de goedgekeurde plannen.

Plannen	Hash code (base64)
BA_Verharding Zuidveld 2_PRL_BN_1_L2.pdf	cEnr/faithgWsceby+OY8Q==
BA_Verharding Zuidveld 2_PRL_BN_1_L1.pdf	i/WPMNjBqNrt84Lk6iGMZg==
BA_Terreinaanleg Zuidveld 2_P_B_1.pdf	2VsxNINwIQb9ukfG/MYEQg==
BA_Riolering zuidveld 2_P_V_1.pdf	PNRD4q1gYzZ/Gkapu9pzsQ==
BA_Verharding Zuidveld 2_P_B_1.pdf	72qytYPmm3yjm7sQJ5QjCA==
BA_Riolering Zuidveld 2_P_N_1.pdf	xDfLOVRt0yA8Hzl/TmSIQ==
BA_Terreinaanleg Zuidveld 2_P_N_1.pdf	ceqxlw4PXSDfg+we4WiZ1A==
BA_Riolering Zuidveld 2_P_B_1.pdf	AZLybCraGeUMnAU8wiMqUw==
BA_Verharding Zuidveld 2_P_N_1.pdf	GvRgCp+pjE2umlQcatY8Xw==
BA_Riolering zuidveld 2_D_N_1_O3.pdf	63goAUHsg7Cp/tAAXJVvcg==
BA_Riolering zuidveld 2_D_N_1_Instroom.pdf	Sg6H+KRBtJn3ScMVavcy8g==
BA_Verharding Zuidveld 2_D_N_1_Zitbank.pdf	bnFzriUVPVqfu+wOJgljKw==
BA_Riolering zuidveld 2_D_N_1_Inbuizingen.pdf	2/MpY8YCFE9s6uMOom+KHg==
BA_Riolering zuidveld 2_D_N_1_O4.pdf	yuyoYmXWV14ibvliar7QEg==
BA_Zuidveld 2_T_BVN_1_T2.pdf	lQagffkzhclY6EjQlci11g==
BA_Zuidveld 2_T_BN_1_T3.pdf	2FQ8rulf8boxmWmWS8d98Q==
BA_Zuidveld 2_T_BN_1_T1.pdf	ZsOaRf3E2eJgmCkcQVsY+Q==
VA_Zuidveld 2_VP_B_1.pdf	DqHnDGcEjj5961PU+HVwLA==
VA_Zuidveld 2_VP_N_1.pdf	e76oAniHkXiCyv8NGRvtQQ==
VA_Zuidveld 2_TI_BN_1.pdf	ahx72mn1zBDnYb98kdSUtA==
VA_Zuidveld 2_L_BN_1.pdf	m736UH3MNy+o+PJ86Lzp7g==
BA_Zuidveld 2_L_BN_1.pdf	AHdSrPEDVMigKa0KVstYdA==
BA_Zuidveld 2_I_B_1.pdf	NLoDkwvP2jvYHRsu/7AZxg==
BA_Zuidveld 2_I_V_1.pdf	J1K+QbkCi81VBuwu/51drA==
BA_Zuidveld 2_I_N_1.pdf	ROI69d0M944Yb5O+D8mWNA==
Plan kostenloze grondafstand.pdf	HoUejdXy/R0wHbYxdKzqTA==